

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT

ÉTUDE
SUR LES
DOMAINES CONGÉABLES

Historique et Critique
des moyens accordés au Domanier
de mettre un terme à son contrat

THÈSE POUR LE DOCTORAT

*L'acte public sur les matières ci-après sera soutenu le lundi 24 Mai 1909
à 2 heures 1/2 de l'après-midi*

PAR

JEAN LALAU KERALLY

Président : M. PIÉDELIÈVRE, professeur.

*Suffragants : { MM. Ambroise COLIN, } professeurs.
BARTIN, }*

LIBRAIRIE

DE LA SOCIÉTÉ DU RECUEIL J. B. SIREY ET DU JOURNAL DU PALAIS

Ancienne Maison L. LAROSE et FORCEL

22, rue Soufflot, PARIS, 5^e Arrond.

L. LAROSE & L. TENIN, Directeurs

1909

THÈSE
POUR LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

ÉTUDE

SUR LES

DOMAINES CONGÉABLES

Historique et Critique
des moyens accordés au Domanier
de mettre un terme à son contrat

THÈSE POUR LE DOCTORAT

*L'acte public sur les matières ci-après sera soutenu le lundi 24 Mai 1909
à 2 heures 1/2 de l'après-midi*

PAR

JEAN LALAU KERALY

Président : M. PIÉDELIÈVRE, professeur.

*Suffragants : { MM. Ambroise COLIN, } professeurs.
BARTIN, }*

LIBRAIRIE

DE LA SOCIÉTÉ DU RECUEIL J.-B. SIREY ET DU JOURNAL DU PALAIS

Ancienne Maison L. LAROSE et FORCEL

22, Rue Soufflot, PARIS, 5^e Arrond.

L. LAROSE et L. TENIN, Directeurs.

—
1909



INTRODUCTION

On sait que le bail à domaine congéable ou à convenant est un mode tout particulier d'amodiation des terres, usité seulement en Basse-Bretagne. L'originalité de cette institution, si vieille qu'on n'en peut déterminer certainement l'origine, le fait de sa survivance, malgré les attaques violentes dirigées contre elle, en rendent l'étude attirante à tous, spécialement aux juristes bretons.

Aussi bien les travaux ne manquent-ils pas sur ce sujet. Déjà, bien avant que la Révolution ait changé la physionomie de l'antique coutume, des commentateurs locaux en avaient expliqué et développé le droit, tel qu'il découlait des divers *usements*. Devenue la charte du domaine congéable, la loi du 6 août 1791, à son tour, donna naissance à d'excellents traités, et, quand la loi du 8 février 1897 vint ajouter à cette charte des dispositions nouvelles, elle fut, elle aussi, parfaitement commentée. Nous ne pouvions donc avoir la prétention de

rien ajouter à ce qui a été dit sur les principes du bail, sur les droits et obligations qui en naissent pour chacune des parties.

Mais, douze années s'étant écoulées depuis la dernière réforme apportée à ce contrat, jugeant cette réforme de plus haut, il nous a semblé intéressant, au lieu de l'étudier en elle-même, comme au lendemain de son apparition, d'en faire en quelque sorte la genèse.

La partie capitale de la loi du 8 février 1897 est inspirée par l'intention d'accorder au domanier la faculté de mettre un terme à son contrat; l'Assemblée constituante obéissait au même dessein quand elle édictait l'article 11 de la loi du 6 août 1791, qui permettait au domanier de réclamer désormais à son gré au propriétaire foncier le remboursement de ses droits réparatoires. On jugera donc mieux la théorie nouvelle de « l'exponse payante » quand on l'aura étudiée après celle de la « demande en remboursement » et qu'on aura vu comment les erreurs commises en 1896 procèdent de l'erreur initiale commise en 1791. Mais il faudra que nous recherchions d'abord en quoi consiste cette erreur et, pour cela, que nous disions ce qu'était vraiment, avant la Révolution, la condition du domanier, sur laquelle le législateur s'est mépris.

D'où la division de cette étude en trois parties.

Dans la première, après avoir exposé, au seul point de vue qui nous occupe, la situation du domanier sous l'ancien régime, nous nous demanderons si véritablement il était lié à la terre, s'il ne pouvait d'aucune façon se dégager de ses obligations. Dans la seconde partie, en étudiant la réforme de l'article 11 de la loi du 6 août 1791, nous verrons comment, malgré tout, l'assemblée constituante, confondant à tort sa condition avec celle d'un serf attaché à la glèbe, lui accorde un moyen de libération dont il n'a que faire. Enfin, nous examinerons dans une troisième partie comment, en 1897, le législateur, tout en reconnaissant l'iniquité de la réforme révolutionnaire, s'inspire pourtant de son même principe et fausse, encore une fois, les notions essentielles du contrat.

Cette étude n'est, en somme, que l'historique et la critique des erreurs du législateur sur les principes du domaine congéable.



Digitized by the Internet Archive
in 2026

PREMIÈRE PARTIE

DE LA CONDITION DU DOMANIER SOUS L'ANCIEN RÉGIME

CHAPITRE PREMIER

Origine du bail à domaine congéable.

Bien que la lumière n'ait jamais été faite sur l'origine du domaine congéable, cette question est trop liée à celle de la condition du domanier sous l'ancien régime pour que nous n'exposions pas, au moins sommairement, les théories auxquelles elle a donné lieu.

Les plus anciens titres sur cette matière sont du ix^e siècle. Lobineau (1) en conclut hâtivement que le domaine congéable date de cette époque. Dom Morice (2), avec plus de prudence, se contente de dire que cet

(1) *Hist. de Bretagne*, liv. I, p. 72.

(2) *Preuves*, t. I, p. 2.

usage n'est pas nouveau et qu'on en trouve des titres dès le ix^e siècle. C'est qu'en effet, en admettant, ce qui est peu probable, que sitôt sa naissance, l'institution ait été constatée par écrit, rien n'autorise à affirmer que les titres, à notre connaissance les plus anciens, soient les plus anciens en réalité. « Ces monuments, dit fort bien « Baudoin de Maisonblanche (1) supposent la préexistence du titre convenancier, sans en fixer la première « origine. »

Et voilà pourquoi l'origine du bail à convenant est fort obscure : en l'absence de toute preuve positive on est réduit à des conjectures et les opinions les plus diverses se sont fait jour, les unes ingénieuses et vraisemblables, les autres sans fondement et purement fantaisistes.

Telle, par exemple, celle de Roch Le Bailli, médecin d'Henri IV, suivant laquelle les anciens usements à domaine congéable nous viendraient des Troyens, « des- « quels autrement ne sait-on l'origine (2) ». Telle encore celle de Dufail, qui fait remonter cette institution à une époque antérieure à la conquête des Gaules par César (3). Hypothèse non pas absurde, mais sans base. Sans doute,

(1) *Inst. convenancières*, I, p. 17.

(2) *Petit Traité de la Bretagne Armoricaïne*, cité par Carré : Introduction à l'étude des lois relatives aux Domaines congéables et Commentaire de celle du 6 août 1791, p. 18.

(3) *Liv. 1^{er}, ch. 355*, cité par Carré, *op. cit.*, p. 18.

les caractères si particuliers de ce bail, que l'histoire juridique ne trouve dans aucun autre contrat connu, nous portent à croire qu'il a pris naissance en des temps très reculés, dans une législation aujourd'hui ignorée ; et l'on ne saurait s'étonner qu'il se soit conservé jusqu'à nos jours, si l'on fait attention que le peuple breton est, par excellence, le peuple conservateur de ses coutumes, de sa langue et de ses mœurs. Mais Dufail s'appuie seulement sur cette constatation de César que les différentes peuplades de la Gaule différaient entre elles de langages, de lois, d'institutions, ce qui ne prouve pas que parmi les institutions des Armoricaains se trouvait le bail à convenant, et sur ce fait que les divisions territoriales indiquées dans les Commentaires. correspondent aux ressorts des usements à domaine congéable, ce qui est une erreur manifeste aujourd'hui parfaitement établie.

Il faut encore laisser au rang des opinions sans fondement celle d'après laquelle ce contrat daterait de la féodalité : le convenant serait un fief, ou tout au moins un fief dérivé. Les auteurs ont été unanimes à combattre cette théorie qui est cependant la plus répandue, on pourrait dire la plus populaire. Forcée par les domaniers ou leurs représentants dans la surexcitation de la période révolutionnaire, la plupart des esprits, dans les pays à domaine congéable, l'acceptent encore sans contrôle et beaucoup qui réclament aujourd'hui la sup-

pression de ce mode de tenue, appellent toujours à leur aide, le spectre de la féodalité.

Les défenseurs de la vieille institution bretonne n'ont pas eu de peine à réfuter à la tribune le système historique sur lequel les détracteurs du bail à convenant et en particulier Bohan, député du Finistère, prétendaient appuyer leurs dires. Il serait oiseux de reproduire ici leurs arguments. Point n'est besoin, d'ailleurs, de longs développements ni de discussions pour faire rejeter toute idée d'un lien à établir entre deux contrats différents par leur essence même : l'un, le fief, se réduisant à l'aliénation d'un fonds sous certaines charges et conditions (services à rendre ou bien droits utiles, fixes ou casuels), qui concède par conséquent au preneur un droit perpétuel sur la propriété ; l'autre, le bail à domaine congéable, se réduisant à une rente conditionnelle quant aux édifices et à un louage pur et simple quant au fonds, où le preneur, par conséquent, n'a sur ces édifices, qu'un droit de propriété résoluble, sur ce fonds qu'un simple droit de jouissance.

Il faut reconnaître les profondes modifications qu'est venu apporter le régime féodal aux rapports entre fonciers et domaniers.

... « Il était impossible, dit fort bien M. Henry de Villeneuve, que la puissante organisation féodale, la hiérarchie des terres si fortement constituée, n'eussent aucune influence, au moins sur les parties accessoires

« d'un contrat qui se rattachait exclusivement à
« l'agriculture (1). »

Nous devons nous-mêmes insister bientôt sur ce point. C'est ainsi que le fief s'étant introduit en Bretagne selon toute vraisemblance du x^e au xii^e siècle, la noblesse bretonne faisant siennes, peu à peu, les mœurs de la noblesse française, mêla dans le bail à convenant, aux charges qui découlaient de ce contrat, des charges qui tenaient de la féodalité. Les seigneurs prirent soin de stipuler des journées de travaux ou charrois qui s'appelèrent corvée, du nom que la féodalité avait donné à ces charges qui, elles, appartenaient de plein droit au seigneur. Le domanier fut astreint à la suite, de la justice et du moulin, à la collecte des rôles des rentes ou cens.

Mais le droit féodal ne modifia jamais le bail à convenant dans sa structure même.

Le droit de suite du moulin et le droit de suite de la justice ne pouvaient être imposées au domanier qu'autant qu'il était *élagier* du seigneur, c'est-à-dire, qu'il avait domicile dans son fief. Quant au propriétaire, dont le fonds était dépourvu de tout principe de fief, il va sans dire qu'il ne pouvait pas imposer à son domanier des charges découlant de la féodalité.

Tous les auteurs sont aujourd'hui fixés sur la portée

(1) *Du Domaine congéable*, thèse, 1883.

des qualifications de fief anomal, bâtard, hétéroclite données au domaine congéable par Duparc-Poullain et quelques-uns de ses devanciers. Les confusions, si fréquentes en fait, des qualités de propriétaire foncier et de seigneur de fief nous ont valu ces expressions. Mais Duparc-Poullain, lui-même, montre bien qu'il ne s'y laissait pas prendre et dit très nettement. « Quoique
« nous regardions en Bretagne, le bail à domaine
« congéable comme un fief `anomal, la *commise*
« n'aurait pas lieu par la dénégation du colon, parce que
« dans la vérité le domaine congéable n'est qu'un bail
« pour un temps indéfini, avec la faculté de congédier et
« qu'il ne constitue ni féodalité ni foi (1). »

C'est avec de plus solides arguments que de bons auteurs (2) ont soutenu que le bail à convenant avait sa source dans la législation romaine : suivant les uns dans le précaire, suivant d'autres dans l'emphytéose. Après la conquête des Gaules, l'institution romaine, emphytéose ou précaire, fut importée en Armorique comme dans tout le reste de l'empire romain ; en Armorique sous l'influence de l'esprit et des mœurs celtiques, elle se modifia dans un sens déterminé et devint le bail à domaine congéable. Des ressemblances réelles rendaient, en effet,

(1) T. III, p. 34, n° 9.

(2) Girard, *Uséments ruraux de Basse-Bretagne*. Derôme « De l'usage de Rohan et du domaine congéable », *Revue critique de législation et de jurisprudence*, année 1862).

facile un rapprochement entre notre contrat et ces institutions romaines. Dans l'emphytéose, comme dans le convenue, la situation du preneur est intermédiaire entre celle du propriétaire véritable et du locataire. Dans le précaire, comme dans le convenue, le droit du même est essentiellement résoluble. Enfin, dans les trois cas, le but est identique : ce sont à l'origine des contrats agricoles imaginés pour le défrichement des terres incultes.

A ces différents auteurs, dont nous ne pouvons que ramener les théories à leurs traits communs et essentiels, on oppose une sérieuse objection.

Comment ces modes d'amodiation importés dans tout l'empire romain, se seraient-ils transformés de cette façon originale dans la seule Armorique ? Comment aujourd'hui ne trouverait-on pas de traces de ce contrat dans d'autres provinces que la Bretagne ? Et l'objection devient plus forte si l'on considère que les Romains n'occupèrent que très peu de temps l'Armorique, trop peu de temps pour y implanter une institution si vivace, sauf dans cette partie de la région appelée Le Léon, et où précisément le domaine congéable ne fut jamais très usité et pendant fort longtemps ignoré.

On ajoute que, si l'on peut relever quelques points de ressemblance entre ces systèmes destinés à mettre des terres en culture, les dissemblances sont telles qu'elles

rendent impossible, ou du moins irrationnelle, toute idée d'une origine commune.

Que l'on compare la situation juridique du domanier et celle de l'emphytéote !

Le domanier, locataire du fonds est propriétaire de tous ses édifices et superficies ; l'emphytéote n'était jamais propriétaire, même de la maison qu'il habitait. Le domanier peut être congédié selon le bon vouloir du propriétaire ; s'il s'est fait concéder une baillée, il ne pourra l'être qu'après l'expiration du temps par lui stipulé : mais il le sera, qu'il s'acquitte ou non de ses obligations envers son foncier ; au contraire, tant que l'emphytéote payait le vectigal il ne pouvait être expulsé.

Comment s'expliquer que, sur le premier point, la situation du preneur se soit améliorée et qu'un droit de jouissance soit devenu un droit de propriété, alors que par ailleurs sa situation se fut empirée et que son droit de rester sur la terre, assuré tant qu'il payait sa redevance, fût devenu ensuite subordonné au gré du propriétaire du fonds ?

Même observation en ce qui concerne le précaire.

N'est-il pas plus simple de dire que le convenant est un bail *sui generis*, plutôt que d'admettre qu'étant aujourd'hui essentiellement à titre onéreux, il fut jadis — c'est le cas du précaire — à titre gratuit ; et qu'un simple droit d'usage incessible par sa nature, se soit transformé en un véritable droit transmissible entre vifs,

s'il s'agit des édifices, et, en tous cas, transmissible à titre universel ?

Aussi bien cette théorie n'a-t-elle qu'un petit nombre d'adhérents.

La majorité des auteurs (1) se sont accordés à faire remonter le convenant au v^e siècle, à l'époque où les habitants de la Grande-Bretagne, fuyant devant l'invasion des Saxons, vinrent chercher asile dans la péninsule Armoricaïne. De premières émigrations s'étaient déjà produites ; les Bretons d'Angleterre venaient donc vers des compatriotes : *Venerunt ad suos concives ad Britanniam* (Salfred, liv. 5, ch. 16). S'il faut en croire certains historiens, l'Armorique, ayant secoué le joug romain aurait été dès lors un royaume indépendant. A ces frères d'outre-Manche venant leur demander asile, les bretons, maîtres du pays, ne pouvaient offrir la condition des serfs. C'est à des conditions franches et libres qu'ils leur concédèrent à défricher ces immenses étendues de terres sous landes et forêts qui manquaient de bras, sans toutefois en abandonner la propriété. Il fut convenu que, du jour où ils voudraient les reprendre ils en rembourseraient toutes les améliorations à ceux qui les avaient mises en valeur.

Cette explication est aujourd'hui quelque peu modifiée.

(1) Notamment Carré ; de Villeneuve ; Le Cerf, *Du Domaine congéable*, thèse, 1872.

D'après les uns (1), il ne faudrait voir dans l'émigration du v^e siècle qu'une circonstance favorable au développement d'un contrat dont le principe existait déjà chez les Celtes dans la Grande-Bretagne comme dans l'Armorique.

D'autres (2) prétendent même que les fugitifs furent fort mal reçus sur le continent et qu'ils durent imposer par la force des armes ce mode d'amodiation pratiqué dans l'île. Que l'on admette que le convenant ait pris naissance dans l'île ou dans la presqu'île, c'est la théorie de l'origine celtique qui a trouvé le plus d'adhésions parmi les jurisconsultes bretons.

Seule, en effet, comme l'observe M. Chénon, elle a l'avantage de donner d'un fait local une raison locale.

Qu'un esprit de celticisme trop fervent ne nous fasse pas cependant adopter cette démonstration comme péremptoire ! Si disposé qu'on soit à prêter au génie de la race bretonne un usage aujourd'hui éminemment breton, en l'absence complète de monuments probants, cette explication comme les autres, ne saurait avoir que la valeur d'un système. « Un célèbre auteur breton, Dom « Morice, a dit que l'origine des peuples est un écueil « formidable aux antiquaires. On en peut dire autant de « l'origine des usages. Il est aisé de prévoir que de

(1) Chénon. *L'ancien droit dans le Morbihan*.

(2) De Soussaye. *De la consolidation par congément ou exponse dans le bail à convenant*, thèse 1898.

« pareilles recherches ne peuvent jamais produire que
« des systèmes ; des systèmes sont le poison le plus
« dangereux des sciences (1). »

(1) Tronchet. Rapport sur la loi du 9 brumaire an VII.

CHAPITRE II

Législation du domaine congéable sous l'Ancien Régime.

Quelle que soit l'origine du bail à convenant, son économie offrait trop d'avantages aux fonciers et aux colons pour qu'il ne se répandît pas rapidement. C'est ainsi qu'au xv^e siècle, il couvre, l'on peut dire, toute la Basse-Bretagne.

Si dans de très rares endroits, comme dans le Léon, il n'est guère en faveur, partout ailleurs il est le mode général d'amodiation des terres : dans l'évêché et le comté de Cornouailles, dans le duché de Rohan, il est même déclaré *universel*, en ce sens que c'est à titre de domanier que tout colon est censé tenir.

Partout on retrouve ce contrat identique dans son principe, très varié cependant dans ses clauses accessoires ; de là cette diversité dans la législation du domaine congéable sous l'ancien régime.

On pourrait chicaner sur ce mot de législation et le considérer comme impropre, car avant la loi de 1791, aucun acte émané de l'autorité civile n'a en effet régi le bail à convenant. Mais, à mesure qu'il se répandait, il

était soumis à des conditions dictées par les besoins de chaque région où il s'implantait, par les coutumes, les institutions de cette région auxquelles naturellement on le conformait ; certaines clauses, puisées dans le droit féodal et imposées par un seigneur influent furent imposées, à son exemple, par des seigneurs voisins ; de ces clauses et conditions, la plupart secondaires, pour chaque contrée, le temps formait des règles traditionnelles, invariablement appliquées ; des jurisconsultes locaux prirent soin de les recueillir : ainsi nous sont parvenus les usements.

Les principaux sont ceux de Tréguier et Gouëlle, Broërec, Cornouaille, Rohan. D'autres moins importants régissaient des territoires plus restreints et sur la limite desquels on est peu fixé : ce sont les usements de Corlay, Crozon, Léon et Daoulas, Poher, Porhoët et Relecq.

Le plus important est celui de Tréguier et Gouëlle. Il s'applique à un territoire assez considérable et, de plus, il constitue le droit commun en matière de domaine congéable.

De tous les usements c'est le dernier qui ait été rédigé par écrit. Vers 1680 seulement, Rosmar, avocat, originaire de ce pays, entreprit son *Traité des Domaines congéables à l'Usement de Tréguier et Comté de Gouëlle* qui a formé depuis le texte de l'Usement. L'ouvrage le plus complet qui ait été écrit sur le bail à convenant, avant ceux de Carré et d'Aulanier, les Institutes conve-

nancières de Baudoin de Maisonblanche, n'est lui-même qu'un commentaire de l'usement de Tréguier et de Gouëlle.

Ceux de Cornouailles et de Broërec ressemblent au précédent dans leurs dispositions principales. L'usement de Cornouailles contient trente-cinq articles et a été commenté par Julien Furic, sieur du Run. Tel qu'il nous est parvenu, l'usement de Broërec est le résultat de deux enquêtes par turbes, faites par deux conseillers au parlement : Eustache de la Porte et Julien Tituau.

L'usement de Rohan est celui qui pendant la période révolutionnaire, a donné le plus de prises aux réclamations des députés bretons contre la tenue à domaine congéable. Il contenait deux dispositions fondamentales très singulières : dans ses articles 17 et 18 il établissait le droit de juveigneurie, c'est-à-dire, qu'il déférait la tenue en ligne directe au dernier né des enfants mâles ou, à défaut d'enfant mâle, à la plus jeune des filles. Dans son article 5, il établissait le droit de déshérence, ou droit pour le foncier de succéder aux édifices du colon, quand celui-ci mourait sans enfants, encore qu'il eût eu des collatéraux autres que des frères ou sœurs mineurs.

Disons seulement des autres usements que l'existence de celui de Porhoët a été contestée et que l'usement de Poher contenait une disposition souverainement injuste : les frais du congément y étaient à la charge du domanier,

ce qui l'exposait à des frais d'expertise souvent considérables et à un moment qu'il n'avait pas choisi, puisque le foncier seul pouvait provoquer le congément.

Bien qu'aucun des usements ne fut parfaitement semblable à l'autre et que plusieurs d'entre eux différassent totalement sur beaucoup de points, il est facile pourtant d'avoir une vue d'ensemble des dispositions qu'ils contenaient. Nous aurons du même coup aperçu la structure de la loi de 1791 qui n'a guère innové et n'a fait que supprimer ce qui lui paraissait ne pas s'accorder avec les idées nouvelles. Les usements réglaient les effets du contrat dans les rapports entre foncier et domanier et les effets du contrat vis-à-vis des tiers.

1° Effets du contrat entre fonciers et domaniers.

Ici il faut faire une sous-distinction :

a) Que le foncier ait ou n'ait pas principe de fief, les usements tranchaient diverses questions relatives à l'exécution du bail : la façon de prouver la tenue à domaine congéable, le renouvellement des baillées et des déclarations, le paiement de la rente convenancière, la nature et la limite des droits réparatoires, etc.

b) Le foncier avait-il principe de fief et le domanier était-il son étagier ? Les usements réglaient les rapports nés entre eux de ce fait, ce que, comme seigneur, le

foncier pouvait exiger du colon : nous l'avons déjà vu, c'étaient, entre autres, le droit de suite de la cour, le droit de suite du moulin, la collecte des rentes ou cens.

2° Effets du contrat vis-à-vis des tiers.

Les usements statuaient sur les questions concernant l'aliénation des droits édificiers, l'hypothèque des mêmes droits aux droits des créanciers, à ceux de la femme du colon, etc.

Tous ces usements n'eurent jamais que l'autorité dont étaient investies les coutumes en France avant leurs rédactions légales. Ils constituaient comme elles un droit, non un écrit : *jus non scriptum* ; mais eux ne furent jamais officiellement rédigés ni sanctionnés. — En 1539 ils ne furent pas compris dans la rédaction de l'Ancienne Coutume qui ne fit que les approuver indirectement. En 1580, ils furent présentés par de nombreux cahiers, enquêtes et mémoires aux commissaires réformateurs, mais ceux-ci négligèrent d'en arrêter définitivement le texte ; ils se bornèrent à en ordonner l'exécution par provision et la Nouvelle Coutume ne fait que les approuver par une disposition générale, comme avait fait l'Ancienne.

Il n'en est pas moins vrai que si, officiellement, ils n'avaient pas le caractère légal, en fait ils avaient bien force

de lois, puisque le parlement de Bretagne en faisait la base de toutes ses décisions ; leur ensemble a formé, on peut dire, jusqu'à la Révolution, le Code du Domaine Congéable.

CHAPITRE III

Eléments essentiels du Bail à Convenant sous l'empire des Usements.

Tel qu'il était régi par les usements, le bail à domaine congéable peut se définir ainsi : Un contrat synallagmatique par lequel le propriétaire d'un immeuble, (foncier), concède précairement à un tiers la jouissance du fonds, moyennant une redevance annuelle (rente convenancière), et aliène en même temps à ce tiers (domanier, colon, tenancier, édificier) soit la propriété des plantations, constructions et autres travaux de toutes sortes qui recouvrent ce fonds et dont l'ensemble constitue les édifices et superficies, soit, si le sol est nu, le droit réel de créer ces édifices et superficies ; le tout en se réservant expressément ou tacitement la faculté de résoudre la propriété du domanier, en lui remboursant la valeur à dire d'experts. Ce droit de dépossession s'appelle congément ou congédiement, d'où le nom de bail à domaine congéable.

Le propriétaire qui congédie en réunissant aux mêmes droits les édifices ou superficies opère la consolidation.

Dans l'ancienne jurisprudence, comme aujourd'hui, les

droits réparatoires étaient estimés à leur valeur à l'époque du congément (1). Telle est la règle signalée par Baudoin : « Les édifices, murs et talus s'apprécient et se « remboursent suivant le prix de ce qu'ils peuvent valoir « au temps du congément. » (Institutes convenancières N° 295).

Plus spécialement encore cette estimation devait être faite par le même « indépendamment, (dit Baudoin, « n° 293) du revenu qu'ils peuvent produire, sans considération de leur utilité ou incommodité, sans déduction des charges : le prisage a pour unique objet le « prix des matériaux et de leur emploi. »

Les bois de haute futaie, par opposition aux fruitiers, aux taillis et aux puisnais, sont toujours présumés faire partie du fonds. — Cela tient à ce qu'à l'origine les terrains donnés à convenant étaient sans forêts ; ces arbres ne pouvaient donc être considérés comme une amélioration du colon.

Les parties peuvent régler à leur gré, par un bail accessoire, l'exercice des droits qui découlent du bail principal ou bail en *premier détachement*. Le foncier renonce pour un temps déterminé, neuf années en général, à sa faculté de congément et peut imposer au colon une limite à ses améliorations et constructions,

(1) Par exception dans l'usage de Broërec, on estimait les arbres fruitiers à la charretée, *comme si c'était simple bois de chauffage*. (Gatechair cité par Aulanier, édition de 1874, n° 247).

pour l'empêcher de *grever* la tenue. Il était encore loisible aux parties d'y stipuler à leur profit des avantages étrangers au bail lui-même. C'est ainsi que les seigneurs imposèrent à leurs domaniers des charges féodales et parfois iniques. Ce contrat accessoire est appelé *baillée* ou *assurance* ; la seconde dénomination est la plus significative, car somme toute, ce bail n'est pour le colon que l'assurance de ne pas être congédié pendant un temps fixé.

Le domanier, étant propriétaire du domaine, peut exercer sur lui tous les droits qui sont l'attribut de la propriété : il peut le vendre, le louer, l'hypothéquer.

A la différence de celle du fermier, son obligation est considérée comme réelle ; c'est principalement *propter rem* qu'il doit la rente. Il peut donc s'en libérer en délaissant, en *déguerpissant* sa tenue. C'est le droit *d'ex-ponse* (1).

Cet aperçu du bail à domaine congéable dans sa structure première nous permet d'en préciser maintenant les éléments essentiels. — Ce bail ne comportait donc que les trois caractères suivants :

1° Louage du fonds.

2° Vente des édifices et superficies.

3° Précarité de ces deux cessions (2). — Insistons sur ce point.

(1) Voir le texte des Usements.

(2) Carré, p. 7. — Aulanier, p. 8 et suiv.

Le foncier, nous l'avons vu, en concédant au colon la jouissance du fonds, en lui vendant les édifices ou superficies ou, si le sol était nu, le droit réel de les y créer, se réservait la faculté de reprendre le tout, quand bon lui semblait, sous la seule condition de rembourser les droits réparatoires, estimés à la valeur qu'ils avaient au moment de cette reprise. Il pouvait congédier en tout temps ; le domanier, au contraire, en aucun cas, ne pouvait provoquer le congément.

Voilà le principe. —

Dans la pratique, le domanier remédiait, dans une certaine limite, à la précarité de sa situation et acquérait, pour un temps, la certitude de ne pas être expulsé de la tenue, par la baillée d'assurance. Mais il faut bien remarquer que ce bail temporaire n'était qu'un accessoire du bail en premier détachement. Si, à partir d'une certaine époque, l'usage en devint général, rien dans les usements n'obligeait le foncier à l'accorder ; d'ailleurs, cette assurance expirée, la situation du colon redevenait précaire ; d'après la convention principale il continuait à être obligé sans limite de temps envers le foncier, ne pouvant à son gré quitter la tenue, ne pouvant y rester contre le gré du foncier et toujours incertain de la date à laquelle il serait expulsé. — S'en suit-il cependant que le colon était attaché à perpétuité à la tenue et que cette faculté non réciproque de congément constituait *un servage*, comme l'a dit Tronchet dans son rapport

sur la loi du 9 Brumaire an VI. Assurément non. — L'état du domanier ne saurait être comparé à celui du serf attaché à la glèbe (1). Le domanier était si peu attaché à la glèbe qu'il pouvait vendre ses édifices et superficies et les affermer sans le consentement du propriétaire du fonds. Répétons encore que le bail à domaine congéable contient à la fois un louage du fonds et une vente des édifices et superficies, avec faculté de rachat de la part du foncier. — La propriété du colon sur son domaine est donc spéciale et imparfaite, puisqu'elle est résoluble au gré du foncier ; telle quelle cependant elle comporte dans leur pleine étendue, tous les droits de propriété : le *jus utendi, fruendi et abutendi*.

MM. Desnos et Lebaupin disent excellemment (2) : « Le
« propriétaire d'un bien quelconque ne peut faire de sa
« propriété d'autre usage que de jouir par lui-même de
« ce bien, et de l'exploiter, ou de le donner à ferme, ou,
« s'il n'en veut plus, de le vendre ou de l'aliéner. Le
« domanier qui a renoncé à être congédié jouit de ces
« mêmes droits : il peut ou exploiter sa tenue, ou l'af-
« fermer, ou en vendre les édifices et superficies. Ces
« droits sont donc aussi étendus que ceux de tout autre
« propriétaire quelconque : il n'est donc point attaché à
« perpétuelle demeure à sa tenue. »

Et ceci nous explique qu'il n'y a pas non plus asser-

(1) En ce sens Aulanier, de Villeneuve, Le Cerf, de Soussay.

(2) Carré, pp. 166-167. Consultation du 2 Mai 1841.

vissement d'un fonds envers un autre. Le colon doit une redevance et pour un temps indéfini ; mais, ce n'est pas sa propriété qui en est grevée, son domaine : celui-ci n'a subi nulle entrave à la circulation des biens (1). Le colon ne doit cette rente que comme locataire du fonds, c'est un fermage annuel et non un prix de vente arrenté ; c'est comme fermier qu'il paie et non comme propriétaire.

En résumé le bail à domaine congéable dans sa forme primitive n'a rien d'exorbitant. — Cette faculté non réciproque de congément ne constituait nullement en droit un servage. — Voyons maintenant si, en fait, le domanier eut à en souffrir.

(1) Carré, pp. 166 et 167.

CHAPITRE IV

Le domanier eut-il à souffrir, sous l'ancien régime, de l'application des principes du convenant ?

A s'en tenir aux termes des discours et réclamations de certains représentants du peuple qui, durant la période révolutionnaire se sont employés, de tous leurs efforts, à démolir le domaine congéable, on pourrait croire que la condition du domanier sous l'ancien régime était pire que celle du dernier des serfs. Qu'on lise seulement ce passage final de l'opinion de Blaux, au conseil des Anciens : « Non, représentants du peuple, on n'a
« jamais imaginé en France, ni chez les peuples les
« plus barbares, une tenue soit en fief, soit à censive,
« soit à cens et rente foncière, soit à métairie ou loca-
« tairie, perpétuelle, soit à ferme, sous quelque titre,
« dénomination, clause et condition que ce soit, aussi
« oppressive, aussi destructive de l'agriculture, aussi con-
« traire à ses progrès et à la plantation et multiplication
« des arbres, aussi cruelle, tortionnaire, vexatoire, bar-
« bare et tyrannique et plus féodale que le domaine
« congéable. »

Le tableau est sombre ; mais pour en apprécier la

vérité, l'histoire nous fournit heureusement des jugements moins passionnés. Emanés d'hommes éminents et point du tout retardataires, comme Malesherbes et Tronchet, ou de corporations sages et savantes, comme la Société Royale d'Agriculture, ces témoignages nous persuadent que, si le foncier dut retirer, de cette combinaison originale de ses intérêts avec ceux du colon, les plus grands avantages et beaucoup de commodité, il en découlait aussi pour ce dernier, d'immenses bienfaits.

Les avantages de ce contrat par rapport au propriétaire foncier sont faciles à apercevoir : il touche sa rente sans avoir à se préoccuper d'aucune réparation, sans avoir à exercer les surveillances continuelles auxquelles l'astreint le simple bail à ferme. On comprend dès lors le développement que put acquérir une semblable convention chez un peuple où le commerce maritime, de tout temps en faveur, forçait les propriétaires à de longues absences et combien le seigneur dut s'accommoder de ce mode de louage, à une époque où les soucis de la guerre l'obligeaient à vivre loin de ses terres : les croisades donnèrent naissance à une infinité de baux à convenant.

Quant au domanier, dont la situation nous occupe spécialement, il ne pouvait que se féliciter de cet état de choses. On peut dire, en thèse générale, que dans les avantages impartis au foncier, il trouvera lui-même son propre intérêt.

Desnos l'explique fort bien dans sa réclamation contre le décret de l'Assemblée Législative du 27 août 1792, présentée au Conseil des Anciens : « Les colons ou do-
« maniers, dit-il, ont aussi trouvé beaucoup d'avantages
« dans un contrat qui leur donne des droits plus étendus
« que ceux d'un simple fermier, qui leur garantit le
« prix de toutes les améliorations licites qu'ils ont faites
« et dont l'effet naturel est de leur assurer une plus
« longue jouissance en raison de la difficulté de leur
« faire un remboursement souvent considérable. »

On ne saurait exagérer l'heureux état du domanier durant la première période du moyen âge. Il est plus que vraisemblable qu'à l'origine les fonciers ne songeaient nullement à imposer une limite aux droits du colon d'améliorer le domaine et que l'usage d'exiger de lui *des déclarations* ou *lettres réconitoires*, pour l'empêcher de *grever la tenue* ne s'introduisit que relativement tard dans les usements. Seigneur, passant son temps à la guerre ou marin, jamais fixé au continent, il se désintéressait de la culture de ses terres, se contentant d'en percevoir la redevance convenancière, toujours très minime et qui était loin de représenter la valeur de sa propriété. Il ne congédiait pas ; non pas, ce semble, qu'il eût pris en considération le remboursement, souvent très onéreux, des édifices et superficies, mais simplement parce qu'il n'y songeait pas. Les domaines se perpétuaient donc dans les mêmes familles de

travailleurs ; ils y maintenaient par tradition, des habitudes laborieuses, « dans une vie agricole qui avait « pour base bien plus le travail que le capital (1). » Loin d'être serfs, les tenanciers qui exploitaient un héritage, — cultivé depuis plusieurs siècles par leurs ancêtres, qui l'améliorèrent dans le but de n'en être jamais expulsés — étaient en fait, bien plutôt que les propriétaires fonciers, les véritables maîtres de la terre.

Cet état heureux semble s'être maintenu au profit des domaniers, jusque vers le milieu du xvr^e siècle. Les congéments étaient fort rares. Lors de la réformation de la Coutume de Bretagne, en 1580, les populations agricoles témoignèrent universellement de leur attachement pour ce mode de tenue qui avait alors pour caractère essentiel la stabilité. Plus tard, certains seigneurs, en devenant plus nécessiteux, devinrent plus exigeants. Les lois bretonnes ignoraient le droit d'aînesse ; en s'introduisant en Bretagne comme dans le reste de la France, ce droit fit de la classe des cadets une noblesse besogneuse. De son côté la grande noblesse, à l'exemple des autres nobles français, avait contracté des habitudes de luxe qui forcément nécessitaient de l'argent (2).

Sous l'influence de ces mœurs et de ces besoins nouveaux, les propriétaires fonciers ne craignaient plus

(1) Baudrillart. « Les Populations rurales de la France », *Revue des Deux Mondes*, du 15 novembre 1884.

(2) Baudrillart. Même article.

de porter atteinte à cette douce et paisible condition du domanier que la bienveillance de leur père avait laissée s'établir. Au ^{xvii}^e et au ^{xviii}^e siècle, la justice vit souvent aux prises les seigneurs et leurs vassaux. Ceux-ci, en diverses circonstances entrèrent en lutte ouverte contre leurs seigneurs ; le clergé dut parfois intervenir (1).

De quels droits rigoureux se prévalaient donc ainsi les propriétaires fonciers ? Ces droits ne pouvaient être puisés qu'à deux sources : ils pouvaient venir soit de la féodalité, soit du bail à convenant lui-même.

Nous avons déjà dit comment la hiérarchie féodale qui avait réagi sur toutes les conventions agricoles devait nécessairement marquer notre institution de son empreinte. Nous n'y reviendrons pas, parce qu'il est facile d'apercevoir, sans autre développement, que la situation du domanier devint moins enviable du jour où des prestations nouvelles, réelles ou en nature, vinrent s'ajouter au paiement de la rente convenancière : parce qu'au surplus, ces altérations, dues à la féodalité, mais mortes avec elle, se rattachent plus à l'histoire du fief qu'à celle du contrat à domaine congéable.

La question qui doit nous intéresser est celle de savoir si ce contrat, par le seul jeu de ses principes, pouvait donner lieu aux réclamations des domaniers.

Nous avons dit que la situation du colon était essentiellement précaire, que le foncier pouvait le congédier

(1) De Soussaye, *op. cit.*

du jour au lendemain. Dès que celui-ci, pressé par le besoin, y vit son intérêt, il congédia. La plupart du temps, en louant à ferme l'héritage ainsi consolidé, il retrouvait, dans le prix de fermage, toujours bien supérieur à la modique rente convenancière, la compensation des débours occasionnés par le remboursement des édifices et superficies. Ainsi, aux ^{xvii}^e et ^{xviii}^e siècles, le nombre des congéments s'accrut dans des proportions énormes.

Au point de vue social et économique on peut discuter l'efficacité de ces congéments fréquents ; on peut même se demander s'il était de l'intérêt bien entendu des fonciers d'opérer, sans mesure, la consolidation de leurs immeubles. Mais qu'on ne commette pas l'erreur vulgaire de crier à l'injustice, comme le firent alors les tenanciers. Des auteurs bretons et notamment Girard, se sont faits les échos de leurs plaintes incessantes. Ils se récrient contre les congéments qui causaient la ruine de beaucoup de familles. Nous ne voyons pas comment une famille aurait pu être chassée de sa tenue sans ressources (1) puisqu'elle recevait toujours le remboursement des améliorations qu'elle y avait faites. L'état

(1) Cela était possible pourtant dans l'usage de Poher où les frais du congément étaient à la charge du domanier. A l'époque qui nous occupe, la cupidité des experts et hommes de lois avait porté ces frais à des sommes considérables. Même en dehors de l'usage de Poher, si l'on en croit Girard, ils s'arrangeaient parfois de façon à ne faire toucher au malheureux colon que la moitié de la somme

heureux dans lequel il avait longtemps vécu disposait si bien le colon à se croire lésé ! Nous comprenons combien le congément lui était pénible : sa famille occupait la tenue depuis plusieurs générations ; il s'était habitué à considérer celle-ci comme sa propriété définitive ; toute mesure qui l'en privait était, à ses yeux, souverainement inique. Mais quelle iniquité peut-il y avoir dans le fait de reprendre un fonds qu'on a loué, de racheter des édifices essentiellement rachetables ? Le seigneur dut bien des fois être maudit, alors que pour réaliser une bonne spéculation il opérait la consolidation de la façon la plus équitable (1).

Le mal n'est assurément pas dans le congément lui-même comme d'aucuns semblent le croire. Cette opération est de toute justice, le propriétaire ne fait là qu'user d'un droit qu'il s'est expressément réservé et dont le colon a accepté d'avance l'éventualité, en considération des avantages qu'il pensait retirer des autres clauses stipulées. Celui-ci, somme toute, ne fait que subir la loi de son contrat.

Toutefois, il faut bien convenir que le colon n'eut pas

qui lui était due. *Mais ces abus ne sont pas une conséquence du congément lui-même.*

(1) Aujourd'hui encore, ne voyons-nous pas à chaque instant des colons demander au propriétaire qui les congédie pour quelles raisons il les « exproprie » de « leur » ferme, de « leur » maison. Ces demandes s'adressent naturellement aux fonciers qui, laissant jouir en paix le domanier, n'a exigé de lui ni déclaration, comme il a le

accepté ce contrat, s'il n'avait cru, en fait, sa situation assurée d'une certaine fixité. Dans un temps où le paternalisme réglait en Bretagne les rapports juridiques dans un temps où « la confiance réciproque faisait qu'on n'écrivait rien (1) » le domanier n'avait nullement besoin de se précautionner contre la précarité de sa situation. Du jour où il prit conscience qu'il pouvait être congédié brusquement, il se mit à stipuler des baillées d'assurances. Le bail à domaine congéable, bien compris, dut être accompagné dès lors de ces contrats accessoires : la mise en valeur, l'amélioration, le rendement d'une terre ne sont-ils pas liés à la stabilité de celui qui l'exploite ? Le domanier n'eut jamais consenti à cultiver une tenue d'où il pensait devoir être expulsé à tout moment.

Les baillées d'assurances furent donc le premier remède imaginé par les praticiens pour remédier à la précarité de la situation du colon.

Ici pouvaient commencer les abus. Ce remède lui-même servait de prétexte au foncier exigeant pour élever des prétentions.

En échange de la concession d'une assurance, rien n'oblige un foncier à limiter le taux du pot-de-vin, qu'il pourra parfois exiger considérable. Dans la crainte d'être congédié, le colon se résignera à satisfaire aux exigences

droit de le faire, tous les 28 ans, ni renouvellement de baillée. Pourquoi n'en aurait-il pas été alors comme aujourd'hui ?

(1) Baudrillart, *op. cit.*

du propriétaire. Parfois même lorsqu'il préférerait ne pas payer cette commission, quitte à se faire congédier, le foncier peut le mettre dans un nouvel embarras, en le laissant dans la tenue sans baillée et sous la menace incessante du congément. Le domanier préférera payer une commission exagérée plutôt que de rester ainsi dans l'incertitude de son lendemain.

Qu'on ne voie pas là, cependant, un moyen de pressurer le colon contre lequel celui-ci se serait trouvé impuissant : ce mode d'intimidation peut se retourner contre son auteur. Le refus pur et simple de la part du domanier de payer la commission donnera toujours à réfléchir au propriétaire. S'il joue vraiment l'intimidation et s'il n'a pas les fonds disponibles pour rembourser les droits édificiers, il s'estimera encore trop heureux de toucher une commission raisonnable. Si, par mauvaise volonté, il préfère ne rien toucher et ne pas accorder de baillée, l'incertitude de la situation du colon empêchera peut-être celui-ci d'entreprendre des travaux de longue durée, pour lui en tout cas ce ne sera jamais la ruine ; d'abord le revenu annuel de l'exploitation ne sera jamais absorbé par le prix de la redevance ; ensuite il aura fait l'économie du pot-de-vin.

La situation du colon ne devient vraiment critique que dans le cas où c'est la redevance convenancièrè et non plus le prix de la baillée qui a été augmentée. Dans un moment de prospérité agricole, il aura consenti,

sans peine, cette majoration ; mais viennent pour lui de mauvais jours, une baisse dans le prix des produits du sol, il devra, comme par le passé, continuer à payer une rente qui ne répondra plus aux bénéfices de son exploitation. C'est le cas de tous les fermiers, sans doute, mais ceux-ci ne supporteront jamais cet état que pour un temps limité à la durée de leurs baux : le colon peut être astreint à la supporter indéfiniment, car rien encore une fois n'oblige le foncier, ni à réduire la redevance, ni à le délier de ses obligations.

En face de telles éventualités, que peut le domanier ? Sans doute, nous l'avons dit, il a la faculté de vendre, à son gré, les édifices et superficies, de les affermer ; mais quel est l'acquéreur qui, en une semblable occurrence, consentira à acheter un tel sort ? Quel est le fermier qui acceptera de payer un prix de ferme si élevé ? car il faudra bien que le colon, pour ne pas être en perte, exige un prix de location au moins égal au prix de la redevance.

Une seule ressource reste au domanier : le droit de *déguerpir* la tenue, le droit de faire *exponse*.

Telles sont les conséquences auxquelles pourra aboutir parfois le principe du congément non réciproque. Mais, en fait, avant la Révolution, les colons eurent-ils à souffrir des abus de cette nature-là ; de ceux qui, encore une fois, découlaient des principes du bail à convenant dégagé tout caractère féodal ? Nous répondons à

cela qu'ils en ont trop souffert, sans doute, mais encore assez peu à notre avis.

Observons, tout d'abord, que le taux des rentes convenancières ne fut, comme le prouve la lecture des titres de l'époque, augmenté nulle part (1). C'était le danger le plus à craindre, le seul qui put conduire le colon à la ruine. Le colon n'y fut pas exposé. Il n'eut donc à souffrir du contrat à domaine congéable que dans l'exagération des commissions, au renouvellement des baillées d'assurance.

Loin de nous l'intention de légitimer ici cette spéculation faite par les fonciers sur l'attachement de leur vassal au domaine de leur père. Faisons remarquer cependant que toute augmentation de la commission n'est pas blâmable *a priori*. Si, comme cela était, le taux de la rente demeurait très bas, n'était-il pas juste que les fonciers s'en dédommageassent en élevant le taux du pot-de-vin ? En prolongeant la jouissance des colons, ils augmentaient d'autant, pour ceux-ci, les chances de gain, leur permettant par la stabilité qu'ils redonnaient à leur situation de rendre le sol plus productif. Les fermiers admettent que leur prix de ferme soit élevé si la valeur de la terre s'accroît. Mais les colons qui ne se souvenaient pas d'avoir vu augmenter, ni leur rente, ni leur commission devaient être inaccessibles à ce raisonne-

(1) De Soussaye, *op. cit.*, p. 15, en note.

ment, alors même que le pot-de-vin réclamé n'avait rien d'excessif. Ici encore, un foncier, soucieux seulement de ses intérêts, trouvait comme obstacle le désintéressement séculaire de ses prédécesseurs.

Si l'on considère que vers le milieu du XVIII^e siècle, il n'était plus question de lutte entre fonciers et domaniers ; que la noblesse, en réintégrant ses châteaux, en s'occupant activement d'agriculture, avait renoué les relations confiantes qui avaient toujours existé en Bretagne entre propriétaires et tenanciers (1), il faudra convenir que dans son ensemble, la condition du domanier fut heureuse sous l'Ancien Régime.

Aussi bien, au moment où éclata la Révolution, les colons laissés à leurs propres sentiments (2), ne se

(1) Baudrillart, *op. cit.*

(2) A ce sujet citons ce passage du mémoire de Joseph-François Régnier, présenté au Conseil des Cinq-Cents, en faisant remarquer toutefois que ces assertions n'ont que la valeur d'un plaidoyer *pro domo* : « ...Mais dans les campagnes il y a ce qu'à la ville on « nomme les *coqs de village*, mais les campagnes réparent la « dépopulation des villes et ne s'y améliorent pas : mais l'aisance « qui distingue les pays de domaine congéable, permet de donner « de l'éducation aux enfans. Il en est sorti des prêtres, des notaires, « des procureurs, des avocats, des juges, etc. Ces domaniers n'ont « point eu les scrupules de leurs pères. Ils ont entraîné les riches « villageois. Leurs déclamations, leurs intrigues, leur parentage dans « les assemblées primaires et électorales les ont portés aux places « et même aux législatures. Ils ont été secondés et imités par « d'autres hommes qui, quoiqu'étrangers aux domaines congéables, « mus par la même ambition, ont pris le sentier qui menait à la « faveur populaire... »

plaignaient pas. De même qu'en 1580, ils avaient témoigné de leur attachement pour le domaine congéable, en avril 1789, lors de la rédaction des cahiers de la sénéchaussée de Vannes, les domaniers qui figuraient parmi les membres de l'Assemblée se bornèrent-ils à solliciter seulement à leur endroit quelques légitimes réformes. La campagne contre le bail à convenant ne fut menée qu'après la suppression du régime féodal.

Quelle sera l'attitude du législateur révolutionnaire en face du bail à convenant ?

Ce contrat ne pouvait que lui être suspect, car il se présentait à lui, entaché de féodalité et il était souvent difficile de l'en dégager pour le découvrir sous son véritable aspect. Convaincu pourtant des services rendus par le domaine congéable à l'agriculture et de ceux qu'il était encore appelé à rendre, le législateur le conservera.

Sa réforme eût été irréprochable s'il s'était contenté de le purger de toutes ses altérations féodales. Malheureusement, sous l'influence des idées révolutionnaires, pensant voir un effet de la féodalité, dans le seul jeu des principes du contrat, il croira devoir modifier ces principes mêmes.

Nous allons étudier cette erreur et ses conséquences.

DEUXIÈME PARTIE

MOYENS ACCORDÉS AU DOMANIER, PAR LA LOI DU 6 AOUT 1791, DE METTRE UN TERME A SON CONTRAT

L'EXPONSE — LA DEMANDE EN REMBOURSEMENT

CHAPITRE PREMIER

Législation actuelle du domaine congéable.

Historique. — Vue d'ensemble.

Avant d'examiner les moyens dont va disposer le colon, sous la législation actuelle, pour rompre son contrat, il est intéressant de retracer les circonstances dans lesquelles est née cette législation et les vicissitudes qu'elle a subie.

En 1789, lors de la convocation des États Généraux, les domaniers, nous l'avons vu, se bornaient à réclamer la réformation de certaines dispositions des usements, en ce qu'elles pouvaient avoir de vexatoire et d'intolérable. Mais le décret du 4 août 1789 qui supprimait

la féodalité, opéra un changement dans leurs esprits. La plupart d'entre eux voyant les vassaux devenir propriétaires, sans être assujettis désormais à aucune prestation en nature, et libres de racheter les prestations réelles, se demandèrent s'il n'en pourrait pas être de même à leur endroit ; et on les vit dès lors, « aspirer « à la propriété à laquelle ils avaient reconnu par leurs « propres cahiers, n'avoir aucun droit, et pour arriver « à cette conquête, demander l'extinction de leurs titres, « en s'efforçant d'y appliquer la loi de la suppression « du régime féodal et son mode d'exécution (1) ». Déjà, lors du décret du 4 août, un de leurs représentants avait essayé de faire comprendre le convenant dans la suppression des fiefs. Le projet échoua : l'Assemblée, se réservant de prononcer sur cette matière par une loi spéciale, chargea le comité de féodalité d'en rédiger le projet.

Bientôt, en février 1790, se tint à Pontivy une réunion de domaniers, auxquels vinrent se joindre quelques cultivateurs de l'Anjou. Il en sortit un vœu tendant à la suppression du domaine congéable et qui fut présenté comme étant le vœu des deux provinces réunies, Anjou et Bretagne ; bien que l'Anjou n'eût eu aucun intérêt à la suppression d'un mode de tenue qu'il ignorait complètement. Le 30 juillet 1790 l'Assemblée Constituante reçut une longue pétition du corps électoral du Mor-

1) Tronchet, *op. cit.*

bihan, suivie d'une députation de trois délégués extraordinaires. A leur demande, les comités de Constitution, de Commerce, des Domaines et d'Agriculture furent adjoints au comité de Féodalité. Les fonciers, ayant senti la nécessité de mener une campagne contraire, pour sauvegarder leurs propriétés, il s'engage alors entre fonciers et domaniers, une polémique incessante d'articles de journaux, d'avis de jurisconsultes, de mémoires dont plusieurs sont volumineux. Il pleut de part et d'autre sur les cinq comités réunis de ces écrits dont quelques-uns sont savants et impartiaux, mais dont la plupart ne sont que de violentes diatribes. Dans le camp des domaniers on essaie de démontrer par tous les moyens que le domaine congéable est une institution essentiellement féodale ; dans le camp des fonciers on s'ingénue à prouver par tous les moyens qu'il n'est pas un fief et ne participe pas de la nature du fief.

Avant de se prononcer, le comité d'Agriculture tint à avoir l'opinion de la Société d'Agriculture. Celle-ci se déclara hautement en faveur du convenant et émit le vœu que ce mode de tenue fût propagé, particulièrement dans les endroits où les terres sont encore à défricher. Les comités rédigèrent leur projet et le rapport fut lu à l'Assemblée par André Rémy Arnoult, député de Dijon qui fut, au dire de Desnos (1) fort applaudi

(1) Réclamation,

« principalement à cause de sa scrupuleuse impartialité. »

Enfin, après une discussion qui dura quatre séances, l'Assemblée crut terminer équitablement ces débats ardents par une loi publiée sous les dates des 1^{er}, 6, 7 juin 1791 et qui prit celle du 6 août, jour où elle devint obligatoire par l'apposition de la sanction royale (1).

La lutte ne se termina pas là.

Cette loi, dont nous indiquerons plus loin le contenu, bien qu'elle témoignât des efforts consciencieux du législateur pour arriver à une solution équitable, ne satisfait point les domaniers. Ce qu'ils voulaient, c'était la suppression des actes existants et leur mise en possession du fonds ; or la loi maintenait le bail à convenant, abolissant seulement les droits de même nature que les droits féodaux et tous ceux qui avaient paru à l'Assemblée intolérables ou vexatoires.

Quand la Législature succéda à l'Assemblée Constituante, à un moment où il était impossible aux fonciers « sans exposer leur tête, de réclamer leur propriété (2) » à force d'intrigues et de démarches secrètes, ils parvinrent à surprendre à la religion de l'Assemblée, le décret spoliateur du 27 août 1792. Ce décret, rendu sur le rapport violent et fantaisiste d'Allain Bohan, député

(1) Pour plus amples détails voir la Reclamation de Desnos.

(2) Carré, p. 38.

du Finistère, s'appuie sur le motif que « cette tenue « participe de la nature de la féodalité et qu'il est instant « de faire jouir les domaniers de l'avantage de l'abolition du régime féodal ». En conséquence, il interdit pour l'avenir ce genre de contrat et déclare les domaniers propriétaires incommutables du fonds. Les redevances convenancières sont assimilées à des rentes foncières grevant la propriété de ce fonds ; faculté est donc accordée aux domaniers de les racheter, *mais quand ils le voudraient*.

Indépendamment de la violation flagrante du droit de propriété, il y avait une souveraine injustice à permettre le rachat d'une rente convenancière au même titre que celui d'une rente foncière. Celle-ci est en rapport avec la valeur du fonds ; mais la faible redevance, stipulée dans les baux à covenant, ne représentait nulle part la valeur de la propriété : il n'y avait aucune proportion entre la chose aliénée et le prix.

L'iniquité fut poussée à l'extrême. Une loi du 17 juillet 1793 avait supprimé, sans indemnité, toutes les rentes féodales. Le Tribunal de Pontrieux demanda si cette mesure était applicable aux rentes convenancières. Sur un simple ordre du jour la Constituante déclara « qu'il « ne pouvait y avoir de conservées que les rentes qui « avaient été créées originairement sans aucun mélange « ni signe de féodalité » ; ce qui équivalait à dépouiller presque tous les fonciers de leur rente, après les avoir

dépouillés de leur propriété « car, remarque justement
 « Carré, tout propriétaire, ayant principe de fief, n'avait
 « jamais manqué d'en stipuler les devoirs auxquels le
 « preneur aurait d'ailleurs été assujetti, même sans sti-
 « pulation (1). »

Vers le milieu de l'an III, quand la surexcitation des esprits se calma, les fonciers se hasardèrent à réclamer leurs propriétés et s'adressèrent à ce sujet plusieurs mémoires au corps Législatif. Ces réclamations restèrent d'abord sans réponse et menaçaient de demeurer indéfiniment dans les bureaux ; mais le Directoire vint inciter l'attention du Corps Législatif par cette importante considération que ce n'était pas seulement des citoyens, mais la République qui se trouvait spoliée elle-même. En effet, un très grand nombre de biens lui venant du clergé ou des émigrés étaient à domaine congéable. Le Directoire disait « qu'il avait cru de son
 « devoir d'inviter le Corps Législatif à revoir ces lois
 « qui avaient ruiné un nombre considérable de pères de
 « famille et occasionné à la République une perte que
 « l'on évalue à 120 millions, valeurs de 1790 (2). »

(1) Le sort des quelques propriétaires à qui l'on devait racheter la rente n'était guère plus enviable. La prestation, y compris les commissions, ne représentait pas d'ordinaire, la dixième partie et souvent la vingtième partie du revenu du fonds. Or pour être valablement libéré envers le foncier, il suffisait au tenancier de rembourser au denier vingt, le capital de la seule rente convenancièrè.

(2) Rapport de Tronchet.

Une commission fut nommée pour examiner ce message et les réclamations des fonciers. Après qu'elle eut fait son rapport un long débat s'engagea au Conseil des Cinq Cents. Il en sortit deux résolutions, et, c'est sur la première d'entre elles qu'après un rapport de Trouchet et une seconde discussion très vive, fut rendue au Conseil des Anciens la loi du 9 brumaire an VI qui abrogeait tous les décrets postérieurs à la loi du 6 août 1791 et remettait cette loi en vigueur.

La seconde résolution proposait de considérer comme nuls et nonavenus les procès en litispendance et les jugements faits en conséquence des lois abrogées. Mais le Conseil des Anciens, craignant sans doute de porter atteinte au principe de la non-rétroactivité et aux droits des tiers qui avaient acquis en vertu de ces lois, repoussa cette résolution.

Telles sont les vicissitudes qu'a subi la loi du 6 août 1791 qu'on a appelée à juste titre, la « charte » du Domaine congéable et qui est toujours restée la loi organique de ce contrat. Avant d'examiner comment elle remédie à l'inconvénient que nous avons signalé, nous devons en avoir une vue d'ensemble. Elle peut se ramener à six dispositions principales :

- 1° Elle maintient tous les baux actuellement existants.
- 2° Elle abolit tous les abus dont le régime féodal avait entaché le bail à convenant.
- 3° Elle autorise le domanier à demander au foncier le

remboursement de ses droits édificiers. En un mot, elle crée la réciprocité de congément.

4° Elle rend le bail à convenant libre dans ses conditions, comme tout contrat, pourvu que ces conditions n'aient aucun rapport avec la féodalité, ni avec les dispositions des usements qui ne s'accordaient pas avec les nouveaux principes.

5° Elle règle certaines difficultés relatives à l'exécution du contrat.

6° Elle maintient au profit du domanier le droit d'exponse.

Dès maintenant nous apercevons que cette loi procure au domanier deux moyens directs de mettre un terme à son contrat :

1° Elle conserve à son profit, en le modifiant légèrement, le droit d'abandonner la tenue, le droit d'exponse :

2° Elle lui accorde le droit nouveau de provoquer son congément : c'est là l'innovation capitale de la loi.

L'une après l'autre, nous allons examiner ces deux dispositions en consacrant à chacune d'elles un chapitre spécial.

CHAPITRE II

De l'Exponse proprement dite.

Telle que la loi du 6 Août 1791 l'a maintenue, l'exponse est la faculté accordée au colon de se libérer envers le foncier des obligations de son contrat en abandonnant sans indemnité tous ses droits réparatoires.

Nous en connaissons la base juridique : l'obligation du tenancier est réelle et non personnelle ; il peut donc se libérer de la rente qu'il doit *propter rem* en renonçant à la chose.

Tel était le principe admis par tous les Uséments. Mais la loi du 6 août 1791 en a étendu les effets. — Le déguerpissement ne libérait en effet le colon que des arrérages à échoir ; par l'article 26 il est libéré de toutes les obligations dues au foncier, en vertu de son contrat, et, par conséquent, aussi bien des arrérages échus que de ceux à échoir. — C'est au foncier à prendre ses précautions assez tôt pour ne pas laisser s'accumuler la dette.

L'exponse évite au colon la vente de ses meubles, car, suivant l'article 24 de la loi du 6 août 1791, à défaut

de paiement, le foncier ne pourra faire vendre les édifices et superficies que si la vente préalablement faite du mobilier est insuffisante. L'abandon par le colon de ses édifices et superficies n'est somme toute qu'une dation en paiement. — Mais les édifices et superficies étant immeubles, par rapport au colon, il s'en suit que pour faire exposer il faut être capable d'aliéner les immeubles.

La loi étant muette sur la forme dans laquelle on peut exercer ce droit, on doit s'en référer aux anciens principes.

L'exposition est permise au colon *toties quoties* et par conséquent malgré toute renonciation qu'il aurait pu en faire. Baudouin cite à ce sujet (1) un arrêt du 17 février 1604, suivant lequel « la renonciation la plus formelle » ne formerait point d'obstacle à ce droit. »

Le colon peut également en user à toute époque de l'année, même au cours d'une baillée.

Si la tenue est possédée par plusieurs codomaniers, chacun pour une portion divisée ; l'un d'entre eux ne peut pas forcer le foncier à accepter l'abandon de sa part, de telle sorte que la rente de la tenue entière serait éteinte proportionnellement à cette part. Le principe de l'indivisibilité de la tenue, si souvent invoqué en matière de bail à convenant, trouve ici son application : seule une exposition totale peut être opposée au propriétaire.

Si les colons ne peuvent se mettre d'accord pour

(1) Inst. C., t. II, p. 18.

déguerpir, le colon qui veut faire exponse ne peut cependant être contraint de demeurer sur la tenue : on admet qu'il peut abandonner sa portion, dont ses consorts jouiront désormais, quitte à payer la quotité de la rente qui est afférente aux droits abandonnés.

L'exponse peut se faire à l'amiable ou judiciairement. Dans le premier cas elle est constatée par acte authentique ou sous seings-privés ; dans le second cas, si le foncier se refuse à l'exponse, le colon la lui notifie par acte d'huissier et le foncier peut alors la faire constater par jugement, en assignant le colon devant le tribunal. Si le colon veut éviter des frais il lui suffira de faire rapporter acte par devant notaire de sa déclaration et de la signifier ensuite.

Les frais de l'exponse sont à la charge du colon.

L'abandon des édifices et superficies a un double effet :

1° Il libère le colon de toutes ses obligations envers le foncier, tant pour le passé que pour l'avenir ; sauf toutefois des frais occasionnés par les poursuites exercées contre lui antérieurement à son déguerpissement.

2° Il opère au profit du foncier la consolidation du domaine et du fonds. La propriété du foncier, momentanément démembreée, redevient pleine et entière, il est désormais propriétaire « fonds et droits. » L'immeuble ainsi consolidé pourra représenter entre les mains du foncier une valeur moindre que celle qu'il avait au jour

où il l'a baillé à convenant. Propriétaire des édifices et superficies le colon a pu, en effet, en disposer à son gré ; il n'est donc pas obligé de les rendre dans l'état dans lequel ils se trouvaient au moment de l'acconvenancement. Mais il serait passible de dommages et intérêts s'il était établi qu'il les a dégradés dans l'intention de nuire.

L'exponse a pour effet indirect d'éteindre tous les droits des tiers dont les édifices et superficies seraient grevés (1).

Ceux-ci reviennent, libres de toutes charges, entre les mains du foncier. C'est l'application de l'art. 2125 du Code civil. Le colon, n'ayant en effet sur ses immeubles qu'un droit conditionnel, n'a pu accorder sur eux qu'un droit de même nature.

(1) L'art. 14 de la loi du 8 février 1897, n'a paré à cet inconvénient qui résulte de la consolidation, pour les créanciers hypothécaires ou privilégiés, qu'au cas où le domanier quitte la tenue en touchant une indemnité ; c'est-à-dire dans le cas de congément ou d'exponse payante, mais non au cas d'exponse proprement dite. Voici comment M. Paul Henry proposait de résoudre la question. « Signification devait être faite de l'exponse aux créanciers inscrits avec faculté de se porter acquéreurs, dans un certain délai, des droits convenanciers, aux conditions et charges imposées par le bail. Les créanciers, devenus ainsi eux-mêmes domaniers, pourraient en réalisant ensuite par une aliénation, leur propriété superficielle, être au moins partiellement désintéressés. » (Paul Henry — *Une vieille coutume bretonne*, p. 108).

Les législateur de 1897 n'a pas cru devoir prendre cette proposition en considération.

Mais c'est là également l'application d'un autre article du Code civil, l'art. 2119 suivant lequel, « Les meubles n'ont pas de suite par hypothèque. » En effet, en matière de domaine congéable, les édifices et superficies qui sont immeubles par rapport au domanier, sont meubles par rapport au foncier.

L'Enregistrement ne touche donc du fait de la consolidation que le droit de 2 % sur les mutations d'objets mobiliers et l'acte d'exponse n'est pas soumis à la transcription.

Ajoutons que le colon peut rétracter sa demande d'exponse tant que le propriétaire ne l'a pas acceptée soit expressément soit tacitement.

Telle est dans son ensemble la théorie de l'exponse. Nous l'avons désignée du nom d'exponse proprement dite, pour la distinguer de celle créée par la loi du 8 février 1897 et qu'on appelle pratiquement l'exponse avec indemnité ou l'exponse payante.

CHAPITRE III

Du droit de provoquer le remboursement.

§ I. — BASE JURIDIQUE ET PORTÉE DE CE DROIT

Nous avons établi, comme un principe du bail à convenant sous la législation ancienne, que le foncier se réservait le droit de congédier quand bon lui semblait. Nous avons insisté sur ce point que lui seul pouvait user de ce moyen de mettre terme à son contrat et que le colon, pour se décharger de ses obligations envers lui, n'avait d'autres ressources que celle de vendre ses édifices et superficies ou de faire exponse.

En 1791, cette différence de situation a été considérée comme un privilège exorbitant. — Cela apparaît très nettement dans cette phrase du rapport de Tronchet :
« Une autre maxime également intolérable était celle
« qui, à l'expiration du terme fixé par le bail, ne donnait
« qu'au foncier le droit de continuer ou de ne pas con-
« tinuer le bail et ne permettait pas au domanier de se
« retirer en demandant le remboursement de ses droits
« réparatoires... ce qui détruisait la réciprocité natu-

« relle qui doit résulter d'une convention entre les parties contractantes. » — Dès lors un seul remède devait s'imposer : rétablir cette réciprocité détruite en donnant également à chacune des parties la faculté de mettre un terme à son contrat.

Et, comme cette non-réciprocité de congément semblait *intolérable* et *vexatoire*, au même titre que les abus dérivés du régime féodal, il apparaissait comme une mesure d'ordre public d'en délivrer à tout jamais le domanier. — Voilà pourquoi la loi du 6 août 1791, rétroagissant, modifie les conditions du contrat, non seulement pour les baux à venir, mais encore pour ceux passés sous l'empire des usements. L'article 11 porte en effet : « A l'expiration des baux et baillées actuellement existants, il sera libre aux domaniers qui exploitent eux-mêmes leur tenue de se retirer et d'exiger le remboursement de leurs édifices et superficies... »

Avant de la critiquer, examinons en détail cette réforme importante. Indiquons d'abord à quelles conditions de fond et de forme est soumis le droit de remboursement, nous verrons ensuite quels en sont les effets, enfin les droits accordés au foncier actionné en remboursement.

§ II. — CONDITIONS DE FOND

Certaines d'entre elles sont imposées par les principes généraux du droit.

Le domanier étant propriétaire de ses édifices et superficies, la demande en remboursement équivaut donc de sa part à une aliénation volontaire d'immeubles. — De ce principe il faut conclure que la demande en remboursement devra être interdite :

1° Au mandataire non muni d'un pouvoir l'autorisant à aliéner.

2° Au mari, sans le concours de sa femme, pour les droits convenanciers de celle-ci.

3° A celui qui n'est qu'usufruitier des droits convenanciers.

4° Au tuteur et au mineur émancipé sans l'autorisation du conseil de famille dûment homologuée par le tribunal (art. 457 et 458, art. 484. C. civ.)

Mais la loi du 6 août édicte elle-même une condition très remarquable. La faculté de provoquer le congément est expressément réservée aux domaniers qui exploitent eux-mêmes leur tenue : «... il sera libre aux domaniers qui exploitent eux-mêmes leur tenue de se retirer (1)...

(1) Suivant M. Grivart, l'art. 44 adopté par la commission accordait le droit de demander le remboursement des droits édificiers, aussi bien aux colons qui n'exploitaient pas qu'à ceux qui exploitaient leur tenue. Le droit aurait été retiré à ces derniers au cours de la discussion, à la demande de M. de la Galissonnière qui signala le danger tout particulier qu'il y aurait à permettre de provoquer le congément aux non-exploitants. M. Grivart combat énergiquement l'opinion de M. Hervé de Saisy et de M. Paul Henry, suivant laquelle les mots : *qui exploitent eux-mêmes leur tenue*, entre parenthèse, auraient été ajoutés au texte, après le vote de la loi.

Nous verrons comment cette distinction entre les colons qui exploitent et ceux qui n'exploitent pas ne saurait se soutenir au point de vue juridique ; elle ne s'explique que par une considération d'ordre pratique. Le législateur soucieux d'abolir ce qui lui semblait une inégalité entre les contractants et effrayé cependant des conséquences qu'eut entraîné sa réforme y voulait apporter un tempérament. Ceux qui, à son avis, souffraient le plus de cette inégalité c'étaient les domaniers qui cultivaient eux-mêmes leur domaine. Ceux-là seuls, en effet, lui paraissaient en fait liés à la terre. En outre leur attachement même à cette propriété familiale devait les rendre moins enclins que les autres à user d'un droit qui devait devenir à son tour si désastreux pour le propriétaire foncier.

Quoiqu'il en soit la loi est formelle et l'on ne peut que rejeter, comme l'a fait la jurisprudence, par deux arrêts des 9 janvier et 26 mai 1809, une doctrine qui, s'appuyant sur des paroles prononcées par certains orateurs dans la discussion de la loi, a voulu octroyer à tous les colons, sans distinction, le bénéfice de l'article 11.

La jurisprudence a condamné de même, par un arrêt du 13 mai 1809, une opinion suivant laquelle cette restriction devait s'appliquer strictement au tenanciers d'héritages en culture et non aux tenanciers d'usines ou de maisons. — Cette opinion arguait du mot *exploiter* qui, d'après elle, ne pouvait s'étendre à des baux

étrangers à l'agriculture. La jurisprudence a décidé, à juste titre, que ce mot avait un sens général et qu'*exploiter* devait s'entendre du seul fait pour le colon de faire fructifier la tenue par lui-même, sans l'intermédiaire d'un tiers (1).

Carré discute longuement la question de savoir ce qu'il faudrait décider dans le cas où le colon exploite seulement une partie de la tenue. Serait-il recevable à provoquer le congément ?

Ce sera là, pour les tribunaux, une question de fait à résoudre. — Suivant Carré (2), s'il s'agit de maisons, d'après la règle *accessorium sequitur principale*, il suffira que le colon habite la plus grande partie de la tenue. — S'il s'agit d'une exploitation rurale, son « opinion particulière » est qu'il faudrait que le colon en exploitât la presque totalité. Il nous est impossible de comprendre la raison de cette différence. Quant à la jurisprudence elle ne distingue pas.

Remarquons bien que la distinction de l'article 11 n'est pas si rigoureuse pour le colon non exploitant qu'elle pourrait le sembler au premier abord. — En effet il ressort nettement des termes de cet article qu'il suffit au colon, pour être recevable à demander son rembour-

(1) La jurisprudence ne fait là, d'ailleurs, que donner au mot *exploiter* son véritable sens. Cf. Littré. *Dictionnaire de la langue Française*.

(2) Cf. Carré, *op. cit.* p. 141 et suiv.

sement, d'exploiter la tenue au moment où il formera sa demande, cette jouissance n'eut-elle commencé qu'à la St-Michel précédente. Le domanier non exploitant souffrira donc rarement de l'exclusion de la loi ; il ne saurait en effet songer à mettre fin à son engagement qu'à l'expiration des baux à ferme qu'il aura lui-même consenti à des tiers (1).

Passons maintenant en revue les difficultés diverses qui peuvent surgir lorsque les droits édificiers appartiennent à plusieurs codomaniers. — Pour plus de clarté il nous faut distinguer le cas où le remboursement est poursuivi par tous les colons et celui où il l'est par un seul ou plusieurs d'entre eux.

A. Le remboursement est poursuivi par tous les colons.

Ici encore distinguons différentes espèces :

Première espèce. — Le remboursement est poursuivi conjointement par tous les colons exploitant tous leur tenue.

Ici il ne peut y avoir aucune difficulté. Si chacun exploite la portion qui lui appartient, on se trouve évidemment dans le cas prévu par l'article 11 et le foncier ne peut s'opposer au remboursement.

Deuxième espèce. — Le remboursement est poursuivi

(1) V. Pinchon et Gourvil. *Commentaire et historique de la loi du 8 février 1897.*

par tous les colons, mais un ou plusieurs d'entre eux ont affermé leur portion à un ou plusieurs de leurs consorts.

Dans ce cas la demande est valablement intentée. En effet il existe en jurisprudence un système qui tend à maintenir, dans la mesure de l'équité et du possible, une certaine réciprocité entre les propriétaires fonciers et les colons ; c'est ce qu'on appelle couramment le système de la réciprocité. Il trouve son application dans notre espèce : on ne peut opposer au propriétaire la division de la tenue ; celle-ci étant indivisible par rapport à lui, il est libre de provoquer le congément pour le tout ; en conséquence il ne peut non plus se prévaloir de cette division. Par une sorte de fiction, la jurisprudence considère donc le ou les domaniers qui exploitent le tout comme *couvrant* entièrement la tenue.

Troisième espèce. — Le remboursement est encore réclamé par tous les colons, mais un ou plusieurs d'entre eux ont affermé leurs droits à des tiers.

La question est controversée. Carré, étendant trop loin, selon nous, la fiction admise par la jurisprudence, se prononce pour l'affirmative. A ses yeux « le domanier qui exploite sa portion est dans la tenue et la couvre tout entière à l'égard du foncier (1). »

Mais la jurisprudence n'autorise cette fiction du do-

(1) *Op cit.* p. 150.

manier couvrant sa tenue que dans l'espèce où celui-ci l'exploite entièrement. Notre espèce n'est plus du tout la même puisque la tenue est divisée, quant à l'exploitation entre lui et des tiers.

Il nous semble, quant à nous, que la règle en vertu de laquelle un colon qui exploite la plus grande partie de sa tenue est considéré comme l'exploitant lui-même doit ici recevoir son application et nous dirons avec la jurisprudence qu'encore qu'une partie de la tenue soit exploitée par des tiers, « lorsque les colons demandeurs
« en remboursement, ou l'un d'eux, exploitent la plus
« grande partie, il paraîtrait peu raisonnable et trop
« rigoureux de rejeter leur demande, parce qu'une
« petite portion de la tenue ne serait pas exploitée par
« eux (1). » C'est encore ici l'application de la maxime *accessorium sequitur principale*.

B. Un seul domanier ou plusieurs provoquent le congément sans le concours ni l'assentiment de leurs con-sorts.

Distinguons ici deux espèces :

Première espèce. — Il ne provoque le congément que pour sa portion. Le principe de l'indivisibilité de la tenue s'oppose formellement à ce qu'il soit recevable à intenter la demande au remboursement. Nous avons vu que le propriétaire foncier ne peut pas être obligé de diviser la

(1) Arrêt du 9 septembre 1826.

tenue. — Ce serait la diviser que de la rembourser par portions.

Le principe de la réciprocité s'y oppose également. Sans doute, le foncier peut congédier un ou plusieurs tenanciers de leur portion de tenue, sans être obligé pour cela de congédier les autres, mais la réciproque n'exige pas du tout que chacun d'eux puisse sans le concours des autres provoquer le congément de sa portion. Il n'y a en effet nulle parité entre les deux situations. Par rapport au colon, comme par rapport au propriétaire, la tenue entière est indivisible ; mais, pour le colon qu'est-ce que la tenue entière ? sa portion. Le foncier ne saurait le congédier pour une portion de cette portion ; mais lui non plus ne saurait obliger le foncier à reprendre divisément une partie de la tenue entière qui, à l'égard de ce dernier, n'a jamais été partagée. Pour rétablir l'égalité de situation, il faut supposer que le foncier, par suite d'un partage, se fût vu attribuer une part de la foncialité. Alors le principe de la réciprocité trouve son application : de même que, propriétaire de la totalité du fonds, le foncier pouvait congédier un des domaniers pour sa portion, de même un domanier, propriétaire de la totalité de la tenue, pourra le contraindre à rembourser les édifices et superficies dont sa part de foncialité sera grevée. Mais ce n'est pas là notre cas.

Deuxième espèce. — Un ou plusieurs colons de-

mandent le remboursement de la tenue entière sans le concours et contre l'assentiment des autres.

La question est controversée.

Après avoir jugé la négative la jurisprudence semble fixée dans le sens de l'affirmative.

A notre avis l'affirmative doit être repoussée.

Pour soutenir sa thèse, la jurisprudence fait valoir deux arguments. — Le premier est ainsi formulé dans un arrêt du 3 mai 1813 : « Un seul des propriétaires « fonciers peut demander le congément ; pour qu'il y « ait réciprocité il faut donc qu'un seul des colons « puisse aussi demander le remboursement de toute la tenue. » Mais, comme dans l'hypothèse précédente, c'est faire là une application défectueuse du principe de la réciprocité. — M. Henry de Villeneuve fait observer que s'appuyer, pour accorder à un seul des colons le droit de provoquer le congément, sur ce fait qu'un seul des fonciers peut le demander, c'est s'engager dans un cercle vicieux, car un cofoncier, dit-il, n'a jamais eu ce droit. Et en effet Baudoin le lui refuse catégoriquement et après lui Carré. — Le principe de l'indivisibilité de la tenue donne le droit à un ou plusieurs propriétaires fonciers de former leur demande en congément contre un seul des codomaniers, de même qu'il donne réciproquement le droit à un ou plusieurs domaniers de former leur demande en remboursement contre un seul des cofonciers ; mais, d'après Carré, « c'est la seule

conséquence que l'on puisse tirer du principe de la réciprocité établi par l'article 11. (1). »

Sur ce point particulier la jurisprudence est cependant de l'avis contraire et accorde au copropriétaire le pouvoir de consolider sans le concours de ses consorts. M. de Soussaye partage cette manière de voir et apporte à l'appui de son opinion de sérieuses raisons d'ordre pratique (2).

Quoi qu'il en soit, que l'on opte pour l'une ou l'autre opinion, force est bien d'admettre qu'on ne peut établir aucune comparaison entre les résultats obtenus pour ses consorts quand le cofoncier poursuit le congément contre le gré de ceux-ci et ceux obtenus pour les autres domaniers quand l'un d'entre eux réclame, malgré eux, le remboursement de ses édifices et superficies. Dans le premier cas les cofonciers n'auront nullement à souffrir du nouvel état de choses car leur situation ne sera modifiée en rien : ils n'auront fait que changer de domanier. En effet, « celui qui congédie fait une « opération double : il consolide relativement à la portion qu'il avait dans les droits fonciers et pour le « reste il se substitue au colon (3). » Il ne modifie donc en rien les droits de ses consorts. — On n'en peut dire

(1) Carré, p. 159, cité par Henry de Villeneuve, *op. cit.*, p. 373.

(2) De Soussaye, *op. cit.*

(3) Le Cerf, thèse.

autant de celui qui poursuit le remboursement. Bien au contraire, il change totalement les droits de ses codomaniers ; d'immobiliers qu'ils étaient il les transforme en une somme d'argent. Dans son propre intérêt, et peut-être ne possédant sur la tenue que des édifices peu considérables, il pourra forcer le foncier à exproprier, malgré lui et malgré eux, plusieurs autres consorts qui ont peut-être un intérêt autrement puissant que le sien à ne pas quitter le domaine. Voilà cependant ce qu'il faut admettre si l'on adopte l'opinion de la jurisprudence.

Celle-ci, en faveur de sa thèse a fait valoir un second argument : « Exiger, a-t-elle dit, dans un arrêt du 15 avril 1811, le concours de tous les codomaniers, ce serait rétablir dans toute sa force le *servage* qu'a voulu détruire la loi du 6 août, puisque les tenanciers non exploitant, pouvant n'avoir aucun intérêt dans les droits réparatoires, se porteraient facilement à refuser leur assentiment. »

Mais, pas plus que le précédent cet argument n'entraîne notre adhésion. Il ne nous paraît nullement en opposition avec les principes du droit moderne qu'un colon soit empêché d'obtenir le remboursement de ses droits réparatoires pour ne pas forcer ses consorts à être dépossédés, malgré eux et contre leur intérêt de ces mêmes droits. Si c'est là du *servage* de quel nom convient-il d'appeler « cette expropriation pour cause d'utilité privée » qu'on nous offre en échange ? — Si le

colon non exploitant a des motifs sérieux pour s'opposer à la consolidation de la tenue, on ne voit pas pourquoi les intérêts de son contrat devraient l'obliger à vendre sa propriété ; s'il n'a aucun motif sérieux de s'y opposer, pourquoi serait-il porté facilement à refuser son assentiment ?

Nous admettons donc que, dans ces deux espèces, le concours de tous les domaniers est nécessaire pour provoquer le congément. Reconnaissons toutefois que cette solution peut présenter de graves inconvénients. Pour se mettre à l'abri de l'article 11, il suffira à un foncier, ou bien d'acheter la complicité d'un domanier qui pourra pour son opposition paralyser l'exercice des droits de ses consorts, ou bien encore combiner la durée des baillées d'assurances de telle sorte que leur échéance ne vienne jamais à la même époque.

Ces fraudes seront assurément fort rares. Se produiraient-elles parfois que cette conséquence de notre solution serait encore moins à redouter que les conséquences désastreuses auxquelles aboutit la solution adverse. D'ailleurs, si la fraude était prouvée elle autoriserait les domaniers à se faire rembourser leurs droits réparatoires. La fraude et le dol peuvent s'introduire dans bien des conventions, sans autoriser à faire une fausse application des principes qui doivent régir ces dernières. Aulanier dit fort justement (1) : « qu'en droit

(1) *Op. cit.*, p. 253, n° 406.

la possibilité de prévenir un abus ne saurait autoriser à violer la loi. »

§ III. -- CONDITIONS DE FORME

La demande en remboursement n'est autre chose que le congément provoqué par le colon. Les conditions de forme que nous allons indiquer sommairement sont donc celles du congément ; à peu de différences ce sont encore celles de « l'exponse payante », telle que l'a créée la loi du 9 février 1897 : nous avons donc un double intérêt à les connaître.

Il va sans dire que la demande en remboursement ne s'intente pas contre les mêmes que la demande en congément. Les rôles sont ici renversés, même les principes sont identiques. Ainsi, lorsque le fonds est possédé par plusieurs cofonciers, de même qu'il suffit au propriétaire foncier de diriger sa demande contre un colon, quand la tenue est possédée par plusieurs, de même il suffit au colon d'assigner un seul des fonciers. C'est l'application logique du système de l'indivisibilité qui se justifie en outre par cette considération qu'imposer au colon d'assigner tous les cofonciers ce serait rendre parfois le congément impossible, car il peut ne pas les connaître, et on ne saurait lui tenir rigueur d'ignorer un partage de droits qui s'est fait en dehors de lui.

La demande sera valablement intentée contre l'usufruitier du fonds : il suffira à ce dernier d'appeler en garantie le propriétaire auquel incombe naturellement le remboursement des droits réparatoires.

La St-Michel, le 29 septembre, est l'époque généralement choisie en Bretagne pour le renouvellement des baux et baillées, pour le paiement des rentes et fermages. En conformité de cet usage, l'article 22 de la loi du 9 août 1791 décide : « Le congément ne pourra être « réciproquement exercé à d'autre époque qu'à celle de « la St-Michel, 29 septembre. »

Mais, afin que toutes les opérations de prisage soient terminées à cette époque et que le colon soit remboursé avant de quitter le domaine, il devra demander le congément six mois au moins avant le 29 septembre.

Evidemment il ne peut jamais être provoqué au cours d'une baillée. Mais l'art. 14 de la loi de 1791 a prévu le cas où à l'expiration de cette baillée le colon, qui n'aurait pas demandé son remboursement ou qui n'aurait pas été congédié, demeurerait sur la tenue sans avoir renouvelé cette assurance. Dans ce cas « la baillée ou l'assurance est réputée continuer par tacite reconduction « pour 2 ou 3 années, selon que l'usage du pays est de « régler l'exploitation des terres par deux ou trois années. » Donc pas de congément pendant ces périodes plus ou moins longues de tacite reconduction.

La juridiction compétente est celle du juge de paix

de la situation de l'immeuble. On ne saurait porter une demande en congément devant le tribunal de 1^{re} instance qu'elle n'ait d'abord été portée devant le juge de paix. Mais si l'une des parties soulève une contestation, celui-ci n'est pas compétent pour en juger et doit renvoyer immédiatement l'affaire en 1^{re} instance, sans qu'il soit nécessaire de faire précéder l'assignation du préliminaire de conciliation ordonné par les art. 48 et suivants du C. de pr. civ.

Les parties sont-elles d'accord sur le fait du remboursement ? Elles conviennent devant le juge de paix d'experts, pour procéder au prisage des droits réparatoires. Le juge ordonne le congément par un jugement, rendu en la forme ordinaire des jugements de justice de paix, et dans lequel il décerne acte aux parties du choix des experts, si elles sont tombées d'accord sur ce choix, ou sinon nomme ceux-ci d'office. Par application de l'art. 303 du C. de pr. civ. les parties peuvent s'entendre pour ne nommer qu'un seul expert (1).

Après avoir prêté serment les experts procèdent à l'estimation des droits réparatoires.

Nous savons (1^{re} partie, ch. III.) sur quelle base cette estimation était faite dans l'ancienne jurisprudence. Cette base a été maintenue par l'article 19 de la loi de 1791 qui traduit presque textuellement Baudouin, en

(1) Aulanier, *op. cit.*, p. 138 et suiv.

disant : « Tous les objets qui doivent entrer en estimation
« seront évalués suivant leur vraie valeur à l'époque de
« l'estimation. »

Il s'en suit donc que si, par suite de la vétusté, les édifices ont subi une dépréciation, on doit en tenir compte dans le prisage.

Mais remarquons que, pas plus sous l'empire de la loi du 6 août 1791 que sous l'empire des usements, on ne doit tenir compte de la plus-value que ces édifices et superficies pourraient avoir acquis. Le principe de l'estimation par le menu subsiste en matière de congément.

Donc, pour estimer un édifice, l'expert devra examiner, suivant la localité, ce qu'a dû coûter chacun des matériaux nécessaires à sa construction, ajouter au total obtenu pour tous les matériaux le prix présumé de la main d'œuvre et déduire du tout si l'édifice est détérioré par la vétusté, la somme dont cette vétusté est censée l'avoir déprécié. Ainsi s'obtient la « vraie valeur » des droits réparatoires (1).

« L'indemnité ainsi obtenue, remarquent MM. Pin-
« chon et Gourvil (2), sera presque toujours supérieure,
« soit à la plus-value procurée au fonds par les édifices,
« soit à la valeur vénale prise en bloc. »

(1) Aulanier, *op. cit.*, p. 146, n° 249.

(2) *Op. cit.*, p. 8.

Toutefois, en ce qui concerne les bois convenanciers, il est évident que la seule façon de déterminer leur « vraie valeur » sera d'estimer la plus-value qu'ils apportent au fonds.

Il en est de même des « labours et engrais » que mentionne l'art. 19 de la loi du 6 août 1791.

Notons en passant que ces « labours et engrais » font réellement partie des droits réparatoires et doivent être par conséquent consignés dans le procès-verbal de prisage. Au contraire les pailles et fumiers non mis en terre ne figurent pas à ce procès-verbal : la raison en est qu'ils ne sont ni édifices ni superficies. Leur remboursement n'est que facultatif. En effet l'art. 1778 permet au propriétaire de les retenir du fermier sortant, le foncier peut donc également les retenir du colon sortant car l'art. 16 de la loi du 6 août 1791 soumet, en dehors des règles à lui spéciales, le bail à convenant aux règles établies pour les baux à ferme. Puisque ces pailles et engrais non mis en terre ne constituent pas des droits convenanciers, il s'en suit que le procès-verbal de ces droits peut ne pas être notifié rigoureusement à la St-Michel. Aussi bien, en général, ce procès-verbal, appelé procès-verbal *d'ensouchement*, suit-il dans la pratique celui des droits réparatoires proprement dits. Ce mot *ensouchement*, d'après la terminologie locale, peut comprendre également les engrais mis en terre et qu'on désigne encore sous le nom de *strucs* ou *suites* :

mais ces derniers ne peuvent pas ne pas être compris dans le procès-verbal de prisage, et leur estimation doit être notifiée avant la St-Michel, car eux sont réellement des superficies. La pratique contraire est cependant couramment suivie et M. Le Cerf lui-même n'évite pas cette confusion quand il comprend dans le procès-verbal d'ensouchement les suites « c'est-à-dire ce qui reste d'engrais utilisable dans le sol après certaines récoltes (1) »

Pour son plus grand intérêt le domanier doit assister à toutes les opérations du prisage et faire la montrée des terres. S'il négligeait de prendre cette précaution il en subirait les conséquences et ne serait pas recevable à demander les réparations des erreurs ou omissions faites dans l'estimation.

Au cours des opérations du prisage, les parties peuvent faire telle déclaration ou réquisition qu'elles jugeront convenable. Les experts devront les mentionner au procès-verbal et les faire signer des parties.

Si le remboursement de certains objets est contesté, les experts les estimeront provisoirement, en les portant à leur rapport comme *débatifs*.

Après avoir terminé leurs opérations il déposent leur procès-verbal au greffe de la Justice de Paix (2).

D'après l'art. 21 de la loi du 9 août 1791, le colon ne

(1) Lettre écrite à M. Paul Henry, *Loi Bretonne*, p. 30.

(2) Voir Aulanier, *op. cit.*; de Villeneuve, *op. cit.*; de Soussave, *op. cit.*

peut être obligé de quitter la tenue qu'après avoir été remboursé du montant de ses droits.

Mais si l'une des parties estime que le prisage ne fait pas juste appréciation des édifices et superficies, elle a le droit d'en demander la revue. Ce droit de revue était accordé par la coutume de Bretagne en matière de partages : l'art. 18 de la loi de 1791 l'a maintenu pour le domaine congéable, en spécifiant que les frais en incombent à la charge de celui qui l'intenterait.

Cet article n'ayant pas indiqué le délai dans lequel cette demande peut être valablement faite, on doit sur ce point s'en rapporter à l'ancienne jurisprudence. Or, d'après Le Guével et Baudoin la revue doit être demandée dans l'an et jour du remboursement. Mais il est remarquable que cete demande ne suspend pas l'exercice du congément : quitte à voir réduire ou augmenter les droits par la suite, le foncier devra les rembourser, tels qu'ils ont été déterminés par le prisage, à la St-Michel : à cette même date le foncier ainsi remboursé devra quitter la tenue.

Ajoutons que les frais du congément sont toujours à la charge du foncier. Quand c'est lui qui congédie, rien de plus naturel : il supporte les frais qu'il a provoqués. Le même principe devrait faire admettre que ces frais fussent payés par le colon quand c'est lui qui réclame son remboursement. Cependant il n'en est rien. La loi ayant posé un principe absolu le foncier supporte les frais dans les deux cas.

§ IV. — EFFETS DE LA DEMANDE EN REMBOURSEMENT.

Si le domanier est régulièrement payé à la St-Michel, il doit quitter le fonds et dès lors le bail à domaine congéable prend fin. Le fonds était loué à ferme : cette location n'existe plus et dès lors la rente qui était servie de ce chef cesse d'être due.

Les édifices et superficies étaient aliénés sous condition résolutoire : la condition est accomplie, la vente est résolue.

De même qu'après l'exponse, le foncier redevient propriétaire « fonds et droits », la consolidation est faite.

De même encore il sera rare que la propriété fasse retour entre les mains du foncier dans l'état où il l'avait baillé à convenant. C'est qu'alors, en effet, il n'avait pas seulement aliéné les édifices et superficies qui recouvraient le fonds, il avait en outre aliéné, avec ou sans limite, le droit réel de construire et améliorer. En rachetant il acquiert donc le bénéfice de toutes les améliorations licites faites sur son immeuble.

Le colon réduit à la nécessité de faire exponse n'abandonne souvent qu'un immeuble qui a perdu de valeur depuis son acconvenancement ; au contraire, celui qui provoque le congément rendra la plupart du temps au foncier un immeuble enchéri, car s'il demande le rem

boursement de ses droits c'est qu'il a sans doute un bénéfice à en retirer.

Les articles 2125 et 2119 du Code civil trouvent encore ici leur application. Les droits des créanciers sur les édifices et superficies s'évanouissent par la consolidation (1).

§ V. — DROITS DU FONCIER.

L'estimation par le menu des édifices et superficies portera donc presque toujours le prix de leur remboursement à une somme bien supérieure à la plus-value qu'ils auront procuré au fonds. Cette somme pourra être considérable, surtout quand le foncier n'aura pas songé à imposer de limites au droit du colon de construire et d'améliorer. Le foncier se trouvera souvent dans l'impossibilité de rembourser le colon. Ce ne sera pas lui, en effet, qui aura choisi l'époque du congément ; il est possible que le domanier le lui impose à un moment où il n'aura pas de fonds disponibles et où les conditions d'un emprunt lui seront très désavantageuses. — Le législateur lui fournit, dans l'article 23 de la loi du 6 août 1791, le

(1) Le crédit du colon souffrait de cet état de choses. La loi de 1897 y a remédié en convertissant le droit de suite de ses créanciers (privilegiés et hypothécaires) en un droit de préférence sur les sommes revenant au colon en remboursement de ses édifices et superficies, pour le cas où le colon fait exponse, suivant les règles de la nouvelle loi, en cas de congément ou de vente sur bannies.

moyen de se libérer. — Cet article est ainsi conçu : « A
« défaut de remboursement effectif de la somme portée
« en l'estimation, le domanier pourra, sur simple com-
« mandement fait à la personne ou au domicile du pro-
« priétaire foncier, en vertu de son titre, s'il est exécu-
« toire, faire vendre, après trois publications de huitaine
« en huitaine, et sur enchères en l'auditoire du tribunal
« du district, des édifices et superficies, et subsidiaire-
« ment, en cas d'insuffisance, le fonds ; pourra néan-
« moins le foncier se libérer, en abandonnant au colon
« la propriété du fonds et la rente convenancièrè. »

Le droit pour le foncier d'abandonner la foncialité pour se décharger d'un remboursement trop onéreux est l'analogue du droit pour le colon d'abandonner la tenue pour se décharger du paiement d'une rente devenue trop lourde. Mais tandis que le droit d'exponse, de tout temps accordé au colon, découle logiquement des principes du bail à domaine congéable, le droit d'abandonner le fonds n'a été octroyé au foncier, par le législateur de 1791, que pour parer aux inconvénients désastreux du nouveau principe qu'il posait : le droit pour le domanier de provoquer le congément. La situation du colon qui délaisse et celle du propriétaire contraint de renoncer à la propriété de son fonds, ne sauraient se comparer. En échange de ses édifices et superficies, le domanier est libéré pour le passé et l'avenir du paiement de sa redevance. « S'il se trouve libéré, remarque

« justement Aulanier (1), sa libération n'est pas gratuite : il perd la propriété de ses droits qui paient le « propriétaire ». Au contraire, en échange du fonds et de la rente dont il est dépouillé, le foncier ne reçoit rien.

Ces raisons ont déterminé le tribunal de Guingamp, dans un jugement du 2 avril 1821, à décider que, bien que l'exponse libérât le colon des levées échues aussi bien que de celles à échoir, le propriétaire qui faisait abandon du fonds et de la rente était recevable à réclamer les arrérages échus de cette rente qui n'auraient pas été payés avant la demande en remboursement. Le domanier doit ces arrérages comme prix de la jouissance du fonds : ils constituent une créance mobilière et ne font pas partie de ce fonds.

De même que pour faire exponse, pour abandonner ses droits sur la foncialité il faut avoir la capacité d'affiéner les immeubles.

De même encore, le principe de l'indivisibilité s'oppose à ce qu'un cofoncier puisse forcer un colon à accepter l'abandon de sa seule part de foncialité.

L'usufruitier de la foncialité, qui refuse le remboursement au colon, ne peut pas s'opposer à ce que le nu-propriétaire fasse l'abandon.

Le foncier a le droit de faire abandon du fonds tant qu'il ne s'est pas personnellement engagé à effectuer le

(1) *Op. cit.*, p. 263, n° 427.

remboursement. — Les raisons pour lesquelles il perd alors ce droit sont indiquées par Carré : « Le titre du « droit du foncier de faire exponse était dans la loi qui « lui accordait une option ; mais à ce titre il en a substitué un nouveau qui détermine d'une manière absolue « cette obligation à un seul objet (1). »

Il faut en tirer cette conséquence que l'abandon du fonds peut être fait après l'estimation des droits édictés, si le foncier avait cru d'abord pouvoir effectuer le remboursement ; et même après un jugement qui le condamnerait à payer ; car, toujours d'après Carré : « Les conséquences d'un jugement ne pouvant être que « celles qui sont déterminées par la loi, la condition du « propriétaire reste nécessairement telle que cette loi la « règle (2). »

L'exponse du fonds peut, comme l'exponse de la tenue, se faire à l'amiable ou judiciairement. Si le colon se refuse à l'exponse du foncier, celui-ci suivra les formalités qui sont imposées au colon dans le cas où c'est le foncier qui se refuse au déguerpissement de la tenue.

On s'est demandé si le foncier, qui n'aurait pris part qu'après l'estimation, devrait, en cas d'abandon du fonds, supporter les frais du prisage. Carré résout la question par la négative (3), en se basant sur les tenues de l'article

(1) Carré, *op. cit.*, p. 346.

(2) Carré, *op. cit.*, p. 347.

(3) Carré, *op. cit.*, p. 309.

23, *in fine* : *pourra néanmoins le foncier se libérer*, qui, à son estime ont une portée générale : en abandonnant la propriété du fonds et de la rente convenancière, le foncier se décharge de toutes dettes envers le colon, aussi bien de la valeur des droits réparatoires, tels qu'ils sont déterminés par le prisage que des frais du prisage lui-même.

Aulanier (1), d'accord avec un jugement du tribunal de Quingamp, du 23 avril 1821, résout la question en sens contraire. A son avis, les mots « *pourra se libérer* » doivent s'expliquer par ceux qui commencent l'article 23 et dans lesquels le législateur ne parle que de la *somme portée en l'estimation*. Le propriétaire est en faute de n'avoir pas prévenus les frais du prisage en abandonnant immédiatement après la demande.

L'opinion d'Aulanier est généralement rejetée par la doctrine (2). — La portée générale des mots « *pourra se libérer* » est en effet certaine. — Assurément le début de l'article 23 ne mentionne que la somme portée à l'estimation, mais il est bien certain que les frais de l'estimation y sont implicitement compris : la première partie de l'article 23 n'est-elle pas écrite pour permettre au colon de poursuivre le foncier dans le cas où le congément aurait été accepté, donc dans le cas où l'estimation eut été forcément faite.

(1) *Op. cit.*, p. 262, n° 426.

(2) Le Cerf, *op. cit.*, p. 267. De Soussaye, *op. cit.*, pp. 188 et 189.

« Le foncier, dit Aulanier, ne doit-il pas s'imputer de
« n'avoir pas prévenu ces frais en renonçant immédiate-
« ment après la demande. » Mais autant dire alors, ce
qui n'est admis par personne, que le foncier n'a pas la
liberté de prendre parti pour le paiement ou l'abandon
après les opérations du prisage. Ces délais qu'on lui
accorde pour prendre sa décision sont de toute justice,
car avant de savoir s'il est à même de rembourser au
domanier ses édifices et superficies, il faut bien qu'il con-
naisse quel sera le montant de ce remboursement et
donc que celui-ci ait été déterminé par des experts. Ce
serait priver le foncier du bénéfice qui lui est accordé
de ne pas prendre parti sitôt la demande que lui faire
supporter ces frais qu'il ne pouvait éviter s'il voulait se
rendre compte de la situation.

Comme l'abandon de la tenue, l'abandon du fonds a
pour effet d'opérer la consolidation du fonds et des
édifices. Seulement la consolidation ne se fait pas dans
les mêmes mains. Ici c'est le colon qui devient proprié-
taire « fonds et droits ».

CHAPITRE IV

Critique du droit de provoquer la demande en remboursement

L'article 11 de la loi du 6 août 1791 a donc été écrit par le législateur dans le but de mettre sur le même pied d'égalité le domanier et le foncier, dans le but d'établir dans le bail à convenant « la réciprocité naturelle qui « doit résulter d'une convention entre les parties con-
« tractantes. »

Cette réforme peut, à première vue, paraître séduisante et l'on comprend que M. Grivart, rapporteur au sénat de la loi du 8 février 1897, l'ait considérée comme « une heureuse innovation. »

Elle n'en repose pas moins sur une méconnaissance absolue des principes du bail à domaine congéable et l'égalité purement apparente qu'elle établit cache la plus grossière des injustices.

Sans doute, le jeu même des principes du contrat peut réserver au colon des déboires et, bien que la plupart des plaintes des domaniers nous aient semblées mal fondées en ce qui concerne l'application de ces principes, nous n'en convenons pas moins qu'il pouvait paraître inté-

ressant au législateur d'apporter une entrave aux abus auxquels avaient pu être entraînés les propriétaires fonciers. — Disons dès maintenant que cette question est, à notre estime, difficilement résoluble ; mais il eut été assez naturel que les efforts du législateur s'y fussent portés.

Or celui-ci a aperçu la question sous un tout autre jour. Les discussions parlementaires, les rapports, et notamment le rapport le plus important, celui de Tronchet, ne nous permettent pas de supposer qu'au cours des débats les dangers que nous signalions dans notre première partie, à savoir l'augmentation exagérée du taux de la commission, l'augmentation exagérée du taux de la rente, aient été même entrevus de ceux qui ont voté, puis rétabli la loi du 6 août 1791. Ces abus leur échappaient ou ne leur apparaissaient que comme accessoires, car tous leurs regards étaient portés sur ce qui leur semblait l'abus intolérable : la différence de situation des parties : l'une pouvait mettre à sa guise un terme à son contrat, l'autre ne le pouvait pas ; donc l'une était libre et l'autre était asservie ; donc ce contrat était injuste puisqu'il établissait une semblable inégalité dans la condition des contractants.

On comprend sans peine que ce raisonnement dût sembler à tous l'expression la plus parfaite de la justice, si l'on veut se rappeler l'état d'esprit des assemblées parlementaires à l'époque révolutionnaire. Le souci de la liberté incitait les plus modérés à rejeter a priori

toute institution féodale ou tout ce qui semblait se rattacher à cette vieille hiérarchie ; sous prétexte d'égalité il paraissait indispensable d'opérer le nivellement de toutes les conditions. Les commissions parlementaires qui furent chargées d'élaborer le projet de loi, qui devint la loi du 6 août 1791, bien qu'animées du désir de faire jaillir la vérité de toutes les récriminations exaltées dont elles étaient envahies chaque jour, se laissaient néanmoins entraîner trop sensiblement encore dans le courant d'opinions qui tendaient à faire du domaine congéable une émanation du régime féodal. Elles-mêmes ne surent pas distinguer parfaitement les principes féodaux qui étaient venus se greffer sur le contrat originaire des principes essentiels de ce contrat. Et c'est ainsi qu'au lieu de voir, dans le fait que le domanier ne pouvait provoquer son congément, un élément essentiel du bail à convenant, qui disparu en détruisait toute la structure, elles y virent un asservissement, une servitude.

Personne ne songea au cours des débats à relever cette erreur. Lors du vote de la loi du 6 août 1791, lors du vote de la loi du 9 brumaire an VI qui la faisait revivre, à tous il semblait instant d'accorder la faculté de rompre son contrat à un cultivateur attaché à son sol à perpétuelle demeure.

Tout ce que nous avons dit des principes essentiels du bail à convenant tend à montrer ce que cette conception a de faux : car le colon, qui n'a jamais été serf,

propriétaire de la tenue, pouvait la louer et même la vendre à son gré, sans qu'il eut besoin de l'approbation du propriétaire du fonds.

Quant à l'inégalité qui existait entre la condition du colon, et celle du foncier il ne semble nullement que l'ordre public fut intéressé à la voir disparaître. Partout où il y a inégalité, différence, il n'y a pas forcément injustice. « La réciprocité naturelle qui doit résulter d'une convention entre les parties contractantes », n'a jamais pu consister qu'en ceci : le droit pour chaque partie de recevoir de l'autre ce qu'elle en a exactement stipulé de par le contrat. Mais la loi n'a jamais imposé aux particuliers de conventions où les obligations réciproques seraient en tous points égales et de même valeur. Dans combien de conventions cette égalité se rencontrerait-elle ? — « Pourrait-on citer en droit, dit « Monsieur Henry de Villeneuve, un seul contrat où la « situation des parties soit incontestablement la même ? « L'un des contractants n'en retire-t-il pas toujours un « avantage plus grand que l'autre n'y rencontre ?... Et « l'une des parties fût-elle sûre à l'avance que le contrat « profitera plus à son contractant qu'à elle-même, cette « considération l'empêchera-t-elle d'y donner son adhé- « sion alors qu'elle trouve encore plus d'intérêt à traiter « dans ces conditions qu'à s'abstenir ? »

Le colon, en louant le fonds, en achetant les édifices et superficies, a trouvé que le taux de la commission et

celui de la rente étaient suffisamment faibles pour qu'en compensation de cet avantage il pût être astreint à abandonner la tenue dès que le foncier en manifesterait le désir, assuré d'ailleurs d'être indemnisé des travaux qu'il aurait effectués pour l'amélioration de la propriété. Le foncier en consentant cette convention, moins rémunératrice qu'un simple bail à ferme, a eu en considération l'agrément d'être déchargé de la surveillance et des réparations. De cette convention quel est celui qui retirera le plus d'avantages ? Comment le déterminer ? C'est une question d'appréciation que les parties elles-mêmes auraient peine à résoudre. Sans se préoccuper de savoir si sa situation sera ou ne sera pas la meilleure, chacune d'elles s'engagera, si elle y voit un intérêt certain.

Le législateur de 1791 méconnaît toutes ces notions. Croyant supprimer un abus féodal, de même qu'il avait supprimé le droit de suite du moulin, le droit de suite de la justice, le droit de déshérence dans l'usement de Rohan, il accorde au domanier le droit de provoquer le congément.

Mais les conséquences de cette réforme-là devaient être toutes différentes. On pouvait sans crainte s'attaquer à des droits découlés de la féodalité et ajoutés au contrat originaire : leur suppression ne pouvait que rendre à celui-ci sa pureté primitive. On ne pouvait s'attaquer de même aux principes essentiels du contrat, à moins

d'en changer toute la physionomie, d'en fausser tout le mécanisme.

L'article 11 de la loi du 6 août 1791 modifie profondément la nature du bail à convenant.

Celui-ci, comme l'on sait se décomposait en 1° un bail à ferme du fonds et 2° une vente avec faculté de rachat des édifices et superficies. — La loi de 1791 change cette seconde opération juridique : elle en fait une vente avec faculté de rachat pour le vendeur et, remarquons le bien, avec *faculté de revente pour l'acheteur*.

Or, si la vente à réméré, bien que peu fréquente, est cependant usitée, une vente, dans laquelle l'acheteur se réserverait le droit de revendre à son vendeur lui-même l'objet vendu, ne se conçoit dans aucune législation. La raison en est que le vendeur ne peut se promettre d'avoir toujours des fonds disponibles pour racheter la chose à un moment qu'il n'aura pas fixé et qui ne dépendra que de la volonté de l'acheteur.

La vente à option de certaines valeurs à lots est pratiquée. Mais, MM. Pinchon et Gourvil font très justement remarquer que ces opérations ne sont faites que par des banquiers qui ont toujours des fonds à leur disposition et non par de simples particuliers ; que la vente, s'effectuant dans les jours qui précèdent le tirage des lots à option, la faculté pour l'acheteur de restituer au banquier son titre moyennant restitution du prix doit être exercée dans les jours qui suivent le tirage ; qu'en

outre ces valeurs sont généralement cotées à un prix très minime.

Inutile de faire observer que ces conditions exceptionnelles ne se trouvent pas réalisées dans le bail à convenant. Des débours parfois fort importants vont donc être inopinément imposés à un propriétaire, alors qu'il ne possédera peut-être pas d'argent liquide et qu'il lui sera très difficile de s'en procurer. Et ce qui augmente encore le danger de ce remboursement, c'est qu'il est loisible à plusieurs colons du même foncier de s'entendre pour provoquer ensemble le congément. Dans l'impossibilité de satisfaire à ces demandes, le foncier devra abandonner le fonds : ce sera la ruine complète du propriétaire dont toute la fortune consistera en terres accouvenancées.

Une telle réforme ne pouvait donc avoir que des effets désastreux. Pour l'avenir elle favorisait la suppression du domaine congéable. Les propriétaires qui avaient adopté ce mode de location, en considération des nombreux avantages qu'ils en retiraient, devaient se montrer désormais bien peu soucieux de passer un contrat devenu si dangereux et si peu pratique. Ou bien alors, en baillant leurs fonds à convenant, ils devaient, pour ne pas être obligé à des remboursements trop onéreux, en des temps inopportuns, imposer des limites étroites au droit du colon d'améliorer et interdire les constructions nouvelles. Par contre-coup le colon

devait donc souffrir de la méconnaissance des intérêts du propriétaire.

Ce qui ajoute à l'illogisme de cette réforme c'est que le législateur obtenait, grâce à elle, un résultat diamétralement opposé à celui qu'il s'était proposé en maintenant le domaine congéable ; car s'il n'avait pas sacrifié ce mode de tenue aux exigences de certains représentants du peuple c'était, non seulement pour ne pas spolier les propriétaires fonciers, mais encore parce qu'il avait rendu de grands services à l'agriculture et qu'il devait être appelé à en rendre dans l'avenir. Comment en effet l'agriculture n'eut-elle pas profité d'un contrat dont l'effet le plus direct était l'amélioration du sol ? Désormais, sous l'empire de la loi du 6 août 1791, le mot d'ordre des propriétaires fonciers allait être : pas d'améliorations !

Mais ces considérations d'ordre économique s'effacent encore devant celle de l'iniquité criante qui résulte de la rétroactivité de l'article 11. En ce qui concerne les baux postérieurs à 1791 on ne peut pas parler d'injustice : le foncier sait à quoi il s'engage, libre à lui d'accepter ou non cette infériorité de condition. — En ce qui concerne les baux antérieurs à 1791 sa situation n'est plus la même ; rien ne le disposait à se mettre en garde contre l'éventualité d'une demande en remboursement qu'il ne pouvait pas prévoir. La loi vient soumettre le propriétaire foncier à des conditions qu'il n'a pas choisies, aux-

quelles il ne s'est jamais soumis par son contrat. Le domanier savait à quoi il s'engageait, en acceptant les clauses d'un bail à convenant ; il devait s'attendre à être expulsé un jour ou l'autre au gré de son contractant. Celui-ci au contraire ne s'est pas engagé à rembourser les droits réparatoires le jour où il plairait au tenancier.

L'article 11 de la loi du 6 août 1791 est la violation du principe de la liberté des conventions.

Sans doute en autorisant la construction de nouveaux bâtiments, le propriétaire se rendait le congément plus difficile. Mais c'était tant mieux pour le colon ; la loi ne pouvait faire au foncier un grief de ce qu'il avait négligé son propre intérêt dans l'intérêt de son domaine et partant dans l'intérêt de l'agriculture. Or c'est celui qui aura fait au cultivateur les conditions les plus larges et les plus libres pour l'exploitation de sa tenue, c'est précisément ce foncier là que l'article 11 vient atteindre. Parce qu'il a accordé au domanier des droits plus étendus, plus facilement celui-ci pourra-t-il s'emparer de la propriété du fonds : car plus lourd sera le prix du congément imposé, plus grandes seront les chances d'abandon de la part du propriétaire.

Qu'on ne considère pas le droit d'exponse, accordé au foncier par l'article 23, comme une faveur de la loi, un moyen de le soustraire à une obligation devenue trop lourde. Le droit d'abandon du fonds n'est-il pas plutôt la sanction du droit illégitime du colon ? — Sans doute

le propriétaire, en abandonnant le fonds, évitera la vente de ses meubles, comme l'évitera le domanier, qui ne peut plus payer la rente, en abandonnant les édifices et superficies. Mais nous avons déjà montré que la situation n'était jamais la même. En ce qui concerne les baux antérieurs à la loi de 1791, les situations des deux parties sont en ce point encore moins comparables : l'exponse pour le domanier reste toujours le moyen de se soustraire à ses obligations : l'exponse du fonds, pour le propriétaire est, quand il n'en a pas d'autres, le moyen obligé de s'acquitter d'une obligation qu'est venue lui imposer la loi et à laquelle il ne s'était jamais soumis.

En permettant ainsi au domanier d'acquérir sans bourse délier la propriété du foncier, le législateur se trouve encore une fois en contradiction avec ses propres intentions. — Avant le vote de la loi du 6 août 1791, les domaniers se sont toujours vu refuser par l'Assemblée, et à quelque condition que ce soit, l'accession à la propriété pleine et entière qu'ils faisaient tant d'efforts pour acquérir. On rejeta d'abord leur proposition de rembourser au denier vingt la redevance convenancièrè ; non pas seulement parce qu'étant donné la disproportion entre cette rente et la valeur du fonds c'eut été, suivant l'expression de Tronchet, un véritable vol que d'autoriser ce rachat ; mais parce qu'encore les membres de l'Assemblée ne voulaient pas reconnaître à un locataire le droit de s'emparer, à n'importe quel prix, de la pro-

priété de son bailleur. Voilà pourquoi quand, plus tard, les domaniers offrirent d'acheter le fonds, à due estimation, on rejeta encore cette offre, « car, toujours au « dire de Tronchet, c'était mettre en question si un « fermier peut forcer son propriétaire à vendre son « fonds. »

Et cependant n'est-ce pas résoudre cette question affirmativement que de donner indirectement au domanier le moyen de forcer son propriétaire à lui abandonner son fonds ?

Le législateur de 1791 semble bien avoir aperçu toutes les conséquences de sa réforme, et voilà pourquoi, comme ne l'accordant qu'à regret, il a soumis le droit de demander le remboursement à la condition que le domanier exploiterait lui-même sa tenue.

Nous avons déjà dit qu'en effet l'attachement du colon pour un domaine qu'il exploite depuis de longues années, que sa famille a cultivé, peut-être pendant des siècles, diminuera chez lui, et parfois éteindra, tout désir de réaliser une bonne spéculation en demandant le remboursement des droits édificiers. Remarquons toutefois que, par contre, dans le cas où il sera certain de ne pouvoir être remboursé par le foncier, ce même attachement à sa terre, loin de l'empêcher de provoquer le congément, ne fera que l'y inciter davantage, puisqu'alors il aura l'espoir de devenir à tout jamais propriétaire de cette terre dont il a si grand peur d'être expulsé.

Quoiqu'il en soit, cette restriction aux effets du principe et les considérations qui l'ont dictée ne sont-elles pas la meilleure condamnation du principe lui-même ?

On crée un droit nouveau, on considère comme instant qu'un des contractants en jouisse, la privation de ce droit rend sa condition intolérable ; seulement on prend ensuite bien soin d'en rendre l'exercice le plus rare possible. On forge une arme libératrice, mais on ne la met qu'entre les mains de ceux qui n'oseront pas s'en servir.

Où ce droit créé par l'article 11 est juste ou il ne l'est pas. S'il est équitable, s'il est d'ordre public que le tenancier puisse mettre un terme à son contrat en provoquant le congément, alors il faut accorder ce droit à tous les tenanciers sans distinction. Leur situation juridique n'est-elle pas la même ? et, s'il est vrai que l'engagement du colon est *indéfini* (1), cet engagement est-il moins indéfini pour celui qui exploite que pour celui qui n'exploite pas ? Comment des titres de même nature pourraient-ils être traités de façon différente dans des circonstances identiques ? Il en résultera cette conséquence tout à fait inattendue qu'un colon non-exploitant qui, à la fin du bail passé avec le locataire de son domaine, vendra ses édifices et superficies à un tiers qui exploitera lui-même, cèdera à celui-ci un droit qu'il ne possédait pas (2). — Même en fait, s'il est de nécessité

(1) Tronchet, *op. cit.*

(2) Pinchon et Gourvil, *op. cit.*, p. 48.

impérieuse qu'un colon puisse quitter la tenue en demandant son remboursement, cette nécessité peut se faire sentir aussi bien à l'exploitant qu'à celui qui n'exploite pas. Celui-ci, comme l'autre n'est-il pas tenu d'acquitter la rente, de payer la commission s'il veut obtenir le renouvellement d'une assurance ? Si ces obligations lui pèsent pourquoi, lui, ne pourrait-il s'en décharger qu'en vendant ses droits réparatoires, alors que le colon qui exploite s'en décharge en se faisant rembourser par le menu et obtient ainsi une somme bien supérieure à celle que lui eut procuré une vente ?

Si le droit de provoquer le congément est injuste, comme de fait il l'est, alors il ne fallait l'accorder à personne. On ne corrige pas l'iniquité d'une disposition législative en en rendant l'application rare. Les particuliers qui en seront atteints ne seront pas moins atteints injustement. Les fonciers dont les colons exploitent par eux-mêmes sont tout aussi dignes d'intérêt que ceux dont les colons ont bien voulu louer leur tenue.

L'erreur du législateur est donc certaine. Entraînée par le désir d'améliorer la condition des domaniers, il a sacrifié aux intérêts de celui-ci les intérêts du propriétaire foncier.

Mais, poussons la question plus loin et demandons-nous si, en admettant même qu'on put opérer une réforme sans léser l'un des contractants, il était nécessaire de modifier au profit de l'autre les principes de cette ins-

titution séculaire. — L'équité exigeait-elle que la condition du domanier fut modifiée ?

Nous ne le pensons pas. Supprimés les abus dérivant de la féodalité ou de toute autre cause étrangère au contrat, ce contrat, ramené à sa pureté primitive, suffisait, par le jeu de ses seuls principes, à assurer à chaque partie la part de justice qu'on est en droit d'attendre de toute convention. On dira qu'il faut bien accorder au domanier le moyen de mettre fin à son contrat quand les charges de celui-ci lui deviendront trop lourdes.

Quelles sont, après l'abolition des droits féodaux les charges qui pourront lui peser ? — Nous n'en voyons que deux : le paiement de la commission, le paiement de la redevance convenancière. Or nous avons dit qu'il est libre de ne pas payer une commission trop élevée.

— S'il ne la paye pas, le foncier l'expulsera.

— Eh ! bien ! voilà justement le moyen de mettre un terme au contrat. En l'expulsant le foncier lui remboursera ses droits réparatoires, ni plus ni moins que s'il s'était prévalu de l'article 11 de la loi du 6 août 1791.

— Mais si le foncier n'a pas les fonds disponibles pour le rembourser ?

— Alors, le colon pourra dicter plus facilement les conditions auxquelles il entend rester sur son domaine. Si celui-ci ne lui convient plus il aura toujours la ressource de le vendre.

— Mais, insiste-t-on, si c'est la redevance convenancière qui a été augmentée et qui devient au-dessus des forces du colon, si le propriétaire ne veut pas le congédier, comment mettra-t-il fin à ses engagements ? Il ne pourra pas vendre car personne à sa place ne voudra devenir colon, à des conditions si désavantageuses.

— Oui sans doute voilà bien la difficulté, et nous verrons le législateur de 1897 s'efforcer vainement de la résoudre. Mais, le législateur de 1891 n'avait pas à solutionner cette question pour la bonne raison qu'elle ne se posait pas. — Jamais le taux de la rente n'avait été exagéré. Aux ^{xvii}^e et ^{xviii}^e siècles, les colons se plaignirent des congéments, de la façon dont étaient faites les expertises, des commissions trop élevées, leurs plaintes ne portèrent jamais sur le taux de la rente. Même dans l'exagération des réclamations révolutionnaires la rente ne fut pas dénoncée comme une charge trop lourde. Partout elle était demeurée bien inférieure à la valeur locative du fonds et il a fallu, à la fin du siècle dernier, des circonstances tout à fait exceptionnelles pour qu'elle se soit trouvée un jour disproportionnée aux rendements des exploitations.

On dira peut-être que, bien qu'en fait l'augmentation de la rente ne se fut pas produite, il suffisait que la chose put se produire pour justifier l'idée du législateur de donner au colon un moyen de mettre alors un terme à

son contrat. Nous ne pensons pas, quant à nous, qu'il fut opportun de permettre la lésion des propriétaires fonciers sous prétexte d'éviter aux domaniers un dommage possible, et de causer à ceux-là un mal certain pour éviter à ceux-ci un mal incertain.

CHAPITRE V

Comment en pratique le bail à convenant fut ramené à ses principes originaires

Pourquoi une telle révolution dans l'économie du bail à domaine congéable n'a-t-elle pas entraîné sa disparition ? — C'est que la liberté des conventions permit aux contractants de se soustraire à la prescription nouvelle et de ramener à ses principes vrais le contrat dont la loi avait faussé les notions.

Le domaine congéable tel qu'il était désormais réglementé ne devait plus guère être pratiqué ; mais, si la Basse-Bretagne ne pouvait plus faire usage de sa vieille coutume ainsi dénaturée, elle continuait à la vouloir encore : celle-ci avait rendu des services et procuré des avantages assez certains aux fonciers comme aux domaniers, pour qu'on la préférât, telle qu'elle avait existé pendant des siècles, au simple bail à ferme : il suffisait donc de la rétablir dans sa forme première.

La chose était facile : l'article 23 de la loi du 6 août 1791, confirmant, pour la matière spéciale du domaine congéable, le principe de la liberté des contrats, contenu

dans l'article 1134 du Code civil, laisse aux parties le droit « de faire des concessions à titre de bail à convenant, sous telles conditions qu'elles jugeront à propos. » Les domaniers pouvaient donc purement et simplement renoncer pour un temps indéfini au bénéfice de l'article 11.

Sans cette renonciation, le foncier eut préféré passer un bail à ferme et le cultivateur, qui trouvait plus de bénéfice à être domanier qu'à être fermier, consentait sans peine à s'engager aux conditions traditionnelles. C'est ainsi que la clause par laquelle le colon renonce pour un temps indéfini à provoquer le congément devint une clause de style dans tous les contrats, rendant ainsi inefficace la réforme du législateur.

On a contesté vivement la validité de cette clause que la Jurisprudence, à plusieurs reprises, a déclaré valable.

Contre la doctrine de la Jurisprudence, on a d'abord fait valoir que la renonciation à la faculté de provoquer le remboursement était contraire à l'ordre public. — Si le domanier ne peut mettre fin à son contrat, il y a servitude perpétuelle, prééminence d'un fonds sur l'autre ; or cela est contraire au principe de notre législation moderne qui, en même temps qu'elle prohibe ces servitudes, défend de déroger à cette prohibition par des conventions particulières.

Nous avons déjà réfuté cet argument : le domaine congéable n'établit aucune prééminence d'une propriété

sur l'autre et le tenancier n'est pas attaché à la terre à perpétuelle demeure.

A cela on répond : sans doute il n'y a pas asservissement ; théoriquement il n'y a rien dans l'engagement du colon de contraire à l'ordre public ; mais telle n'était pas l'opinion du législateur. Valider la clause de renonciation c'est être en contradiction formelle avec l'esprit de la loi. Que cet esprit soit ou non un esprit de justice, ce qui est certain c'est que le législateur a entendu changer les conditions anciennes du contrat ; à tort ou à raison il lui semblait *intolérable* que le domanier ne pût pas provoquer son congément. « Peut-on bien
« présumer, dit Carré (1), qu'il soit entré dans l'inten-
« tion du législateur d'autoriser une convention qui aurait
« pour objet de produire le même effet que celui qui
« résultait d'une maxime qu'il a supprimée comme
« *intolérable*, en accordant au colon la faculté de pro-
« voquer le congément. »

Il est hors de doute en effet qu'il était bien dans l'esprit de la loi et dans l'intention du législateur de supprimer à tout jamais un mode d'engagement qui lui semblait contraire aux principes nouveaux du droit. Donc en permettant la renonciation au bénéfice de l'article 11, la Jurisprudence contrariait le but que s'était proposé le législateur. Mais, s'en suit-il que, juridiquement, la doctrine de la Jurisprudence ne puisse pas se

(1) *Op. cit.*, p. 189.

soutenir et que le juge se soit montré plus soucieux d'équité qu'interprète rigoureux de la loi ?

Nous croyons que la Jurisprudence a sagement décidé, non seulement en équité ; mais encore en droit.

Si un texte est obscur, si le sens en est difficile à saisir, on comprend que le juge fasse appel aux travaux préparatoires : l'esprit qui a présidé à la rédaction de la lettre en facilitera l'interprétation. Mais, on ne peut, sous prétexte de se conformer aux intentions du législateur, quand on se trouve en face d'un texte clair, y ajouter ce qui n'y est pas. Pour déclarer une convention nulle, il faut une disposition formelle de la loi. Or la loi du 6 août 1791, telle qu'elle est rédigée, ne contient nullement la prohibition pour le colon de renoncer à la faculté de provoquer le congément.

Bien loin d'interdire cette renonciation, le législateur prend soin, au contraire, d'indiquer, dans l'article 15, les conventions qui, en matière de domaine congéable, seront désormais interdites aux contractants, et la renonciation au bénéfice de l'article 11 ne figure pas dans cette énumération. L'article 15 dit en effet : « Ne pourra pareille-
« ment le propriétaire foncier, sous prétexte de la
« liberté des conventions portées en l'article 13, stipuler
« en sa faveur aucun des droits supprimés par les art.
« 2 et 3. Or les articles 2 et 3 suppriment les clauses féo-
« dales et toutes les clauses vexatoires, qui n'étaient pas
« de l'essence du contrat, et que nous avons souvent

« signalées, notamment « l'obéissance à la ci-devant
« justice ou juridiction du foncier, le droit de suite à
« son moulin, la collecte du rôle de ses rentes... » et
encore la clause qui interdisait aux domaniers d'aliéner
et de partager leurs droits sans l'assentiment du seigneur ;
mais ces articles ne font aucune allusion à la faculté
réservée au foncier de provoquer le congément.

Après cela comment prétendre qu'en confirmant
spécialement pour la matière du domaine congéable le
principe de la liberté des conventions, l'article 13 ne
puisse pas être appliqué à la clause qui nous occupe ?
Cet article dispose : « A l'expiration des baux ou baillées
« actuellement existants aux époques ci-dessus fixées, il
« sera libre à l'avenir aux parties, et sous les seules
« restrictions ci-après exprimées, de faire des con-
« cessions à titre de bail à convenant, sous telles con-
« ditions qu'elles jugeront à propos, soit sur la durée
« desdits baux, soit sur la nature et quotité des rede-
« vances et prestations, soit sur la faculté du domanier
« de construire de nouveaux bâtiments ou de changer
« les anciens, soit sur les clôtures et défrichements, soit
« sur la propriété ou jouissance des arbres, soit sur la
« faculté de prendre par le domanier des arbres, de la
« terre ou du sable pour réparer les bâtiments ; et les
« conventions des parties, textuellement exprimées,
« seront à l'avenir la seule règle qui déterminera leurs
« droits respectifs. »

Ce texte est bien formel et c'est jouer sur les mots que d'en vouloir tirer argument comme on l'a fait, contre la doctrine de la jurisprudence, et de déduire de ces termes : « il sera libre aux parties... de faire des concessions... sous telles conditions qu'elles jugeront à propos... soit sur *la durée* des dits baux. » qu'à l'avenir les baux devront toujours avoir une durée limitée et que par conséquent le foncier devra toujours pouvoir mettre un terme à son contrat en demandant son remboursement.

Sans nous attarder à cette argutie nous dirons avec MM. Desnos et Lebaupin (1) : « Ainsi il n'existe, dans la « loi du 6 août 1791, aucune disposition qui prohibe aux « domaniers de renoncer à provoquer le congément, ni « qui défende aux fonciers d'accepter cette renonciation. « Au contraire, la même loi les autorise à faire telles « conventions qu'ils voudront, pourvu qu'elles ne renou- « vèlent point les droits ci-dessus rappelés, dans le « nombre desquels n'est point la renonciation à l'exer- « cice du congément. Que deviendrait donc la liberté « des parties contractantes, s'il leur était interdit de « stipuler ce que la loi ne leur défend point ?

« En vain voudrait-on ajouter à la loi, en invoquant « les rapports ou les discours des orateurs qui ont parlé « lors de sa formation ; ce serait substituer une opinion

(1) Carré, pp. 174 et 175. Consultation du 2 mai 1844.

« particulière à la décision du législateur. Il permet tout
« ce qu'il ne prohibe point ; et cette règle a encore bien
« plus de force, quand il a autorisé les parties à stipuler
« ce qu'elles voudraient, et lorsqu'il a dit que leurs
« stipulations, textuellement exprimées, seraient à l'a-
« venir la *seule règle* qui déterminerait leurs *droits res-*
« pectifs. »

A tous ces arguments il faut en ajouter un autre d'une aussi grande force. Si le législateur considérait la faculté pour le tenancier de provoquer le congément comme une mesure d'ordre public, il fallait au moins qu'il édictât ce principe d'une façon absolue. Pourquoi y apporte-t-il lui-même une restriction en décidant que seul pourra en bénéficier le colon qui exploite par mains ? Toujours en nous conformant strictement à la lettre de la loi, il nous est impossible de dire que le législateur ait pu considérer les colons renonçant indéfiniment au droit de remboursement comme attachés à perpétuité à la terre, puisqu'il aurait reconnu lui-même cette attache légitime pour une certaine catégorie d'entre eux. Nous savons cependant qu'il n'y a aucune raison de considérer les uns comme plus ou moins asservis que les autres.

C'est sur toutes ces considérations que la Jurisprudence a édifié sa doctrine. L'arrêt de la Cour de Rennes qui expose cette doctrine de la façon la plus complète est celui du 10 août 1835. Nous voulons en

indiquer les principaux considérants comme résumant parfaitement les arguments que nous avons développés et aussi comme appuyant tout ce que nous avons dit contre l'opinion qui veut voir à tout prix une servitude dans le fait pour le domanier de ne pas pouvoir provoquer son congément.

Voici comment s'exprime cet arrêt :

« Considérant que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ;

« Considérant que la stipulation référée ci-dessus n'a rien d'illégal ;

« Considérant, en effet, qu'elle n'est pas contraire à
« la loi du 6 août 1791 ; que cette loi considéra si peu
« le droit de demander le remboursement comme étant
« de l'essence du domaine congéable que, pour les
« baillées alors existantes, elle n'accorde, par son article
« 11, ce droit au colon que dans un seul cas, celui où
« il exploitait lui-même la tenue, et que, quant aux
« baillées futures, loin de prohiber la renonciation à la
« faculté de demander le remboursement, elle déclara
« dans son article 13, qu'il serait libre aux parties de
« faire des concessions à titre de bail à convenant, sous
« telles conditions qu'elles jugeraient à propos, n'apportant à cette latitude d'autres restrictions que celles énumérées dans l'article 15, article entièrement étranger
« à la question actuelle ;

« Considérant que la stipulation attaquée par l'appelant n'est pas davantage contraire à la nature du domaine congéable et aux principes généraux des contrats ; qu'en effet, le bail à convenant tient à la fois de la nature du contrat de louage et de la nature du contrat de vente ; que le colon est en même temps fermier du fonds et acquéreur des édifices et superficies ;

« Que si, envisagé seulement comme fermier, il devrait pouvoir cesser sa jouissance à la fin du bail, comme acheteur des superficies il ne tient que de la loi de 1791, et non de l'essence du contrat, le droit exorbitant de forcer le vendeur à reprendre la chose vendue, et ne peut dès lors qualifier d'illicite la clause par laquelle il a renoncé à exercer ce droit ;

« Considérant que l'article 530 du Code civil n'est point applicable à l'espèce, puisque si, dans la formation de la redevance convenancière, il entre quelquefois une portion du prix d'achat des droits édificiers, cette redevance se compose principalement du prix de la jouissance du fonds, et qu'on ne peut par conséquent argumenter de la perpétuité de la rente pour infirmer la clause de renonciation à la faculté de demander le remboursement ;

« Considérant d'ailleurs que le colon est toujours libre de se retirer, soit en affermant, soit en vendant, soit au besoin, en faisant exponse, et qu'ainsi la clause

« attaquée n'est pas contraire à l'ordre public, en ce
« qu'elle porterait atteinte à la liberté individuelle. »

Quelque parti qu'on prenne dans les opinions qui ont divisé la doctrine au sujet de cette interprétation de la loi, il faut en savoir grand gré à la Jurisprudence.

Pour n'avoir pas méconnu la nature du bail à domaine congéable, elle a évité de nombreuses spoliations et elle a permis à cette antique coutume de se maintenir jusqu'à nos jours. Sans la Jurisprudence il est probable que ce mode original d'amodiation n'eût plus été aujourd'hui qu'un souvenir. Peut-être, toutefois, en eût-on trouvé quelques vestiges isolés : il existe quelques rares exemples de baux où le domanier n'a pas renoncé au bénéfice de l'article 11. Ceux qui, comme M. Denisse (1), considèrent le domaine congéable comme une survivance de l'ancien régime néfaste pour le colon, néfaste pour l'agriculture se seraient réjouis de ce résultat.

Nous l'aurions, quant à nous, déploré. Si le bail à con-
venant, après avoir été un instrument de progrès agri-
cole, s'adapte moins bien aux besoins de l'agriculture
nouvelle, il devait rendre cependant suffisamment encore
de services pour qu'on puisse se féliciter qu'il ait
vécu encore et que la réforme de la loi du 6 août 1791
n'ait pas abouti à une suppression. Il n'entre point
dans notre sujet de justifier cette opinion.

(1) De la nullité d'une clause actuellement insérée dans les baux à Domaine congéable. *Revue critique*,, année 1898.

Mais, remarquons encore une fois en terminant cette deuxième partie, que la Révolution a passé sans modifier en fait d'une façon appréciable la nature du bail à convenant ; qu'il a persisté au ^{xix}^e siècle, mais selon ses principes essentiels, tel qu'il avait existé sous l'ancien régime ; que, sauf de très rares exceptions, les domaniers, tout comme jadis, devront vendre ou faire expose pour mettre un terme à leur contrat.

TROISIÈME PARTIE

NOUVEAU MOYEN ACCORDÉ AU DOMANIER PAR LA LOI DU 8 FÉVRIER 1897 DE METTRE UN TERME A SON CONTRAT.

CHAPITRE I^{er}

Historique de la loi du 8 février 1897

§ I. — NÉCESSITÉ D'UNE RÉFORME

Jusqu'aux environs de 1875, le domaine congéable suffit, dans ses éléments traditionnels, à servir les intérêts des fonciers et des colons sans qu'aucune plainte n'ait été formulée de part ni d'autre.

Mais cette tenue, si répandue jadis dans les trois départements bas-bretons, au point que, sous certains usements, tout cultivateur était présumé, sauf preuve du contraire, tenir à convenant, devenait de jour en jour moins générale.

Cette association si intime du capital du foncier et du travail du domanier supposait, pour se poursuivre paisiblement, une grande confiance réciproque ; quand les relations entre propriétaires et paysans tendirent à ne plus être que des rapports de contractants à contractants, l'un et l'autre se détournèrent d'une union d'intérêts si intime.

En outre, la diminution des fortunes invitait les propriétaires à tirer de leur biens fonciers tout le revenu que ceux-ci étaient capables de leur procurer ; et le système du convenant était la plupart du temps beaucoup moins rémunérateur que celui du fermage ordinaire.

Nous avons vu que la rente convenancière, au moment de la loi du 6 août 1791, était presque toujours fort minime et ne représentait pas la valeur locative du fonds ; la commission, quel que fut son taux n'offrait pas au foncier une compensation à cette perte. Longtemps encore les choses restèrent en cet état après la Révolution, pour beaucoup de baux à domaine congéable elles sont telles encore. Depuis plusieurs siècles parfois, la valeur de la redevance n'avait pas été augmentée. Dans la plus grande partie de la Basse-Bretagne, le sol étant très aride, le rendement en étant très faible, les terres n'acquéraient pas une plus-value, suffisante à justifier l'élévation de la rente. Par désintéressement pour une propriété, dont parfois il ne percevait le revenu que pour empêcher la prescription, le foncier ne renouvelait pas la

baillée d'assurance, et le colon, heureux de ne pas avoir à payer de pot-de-vin, jouissant depuis de longues années par tacite reconduction, ne s'inquiétait guère d'un congément possible.

Vint pourtant un moment où le progrès de l'agriculture, en amendant le sol de la Bretagne, procura aux terres une grande plus-value. La redevance, qui depuis tant d'années n'avait pas variée, devint de moins en moins proportionnée à la valeur de jouissance du fonds. Le domanier qui possède une tenue à ces conditions, bien loin de s'en plaindre, redoute par dessus tout le congément. Mais le foncier qui aperçoit désormais la possibilité de retirer de sa terre un revenu raisonnable s'empresse de congédier dès qu'il dispose de fonds nécessaires pour rembourser les droits édificiers. Sans doute il pourrait augmenter la rente ou, après avoir congédié, louer à un nouveau domanier à des conditions plus rémunératrices ; mais le domanier, que ce soit le même ou un domanier nouveau, ne paiera jamais une redevance beaucoup plus élevée que celle que paient les colons voisins. Même en tenant compte des débours occasionnés par le congément, le propriétaire aura avantage à convertir la tenue en ferme.

Mais parfois aussi les baillées ont été régulièrement renouvelées à leur expiration. Avec l'augmentation du prix de la terre le prix de la redevance s'est élevé. Cela s'est produit surtout dans les contrées fertiles. Le colon

a facilement consenti à une augmentation dans la crainte d'être expulsé d'une tenue à laquelle il était d'autant plus attaché qu'elle réunissait pour lui les souvenirs du passé et les espérances des gains futurs.

S'appuyant sur cette différence dans la situation des colons, M. Le Cerf (1) divise la Bretagne convenancière en deux zones : la zone de tacite reconduction et la zone de baillée. Ce serait dans la partie nord des pays de domaine congéable que les contractants n'auraient pas pris soin de soumettre leurs obligations respectives à une réglementation nouvelle ; dans tout le reste du pays, au contraire, le contrat à convenant fonctionnerait suivant le mode normal, les baillées ayant été régulièrement renouvelées.

Cette division, qui rendait plus commode l'étude de la situation des domaniers, au moment où il s'agissait de réformer le contrat, ne doit pas être acceptée dans toute sa rigueur. Bien que ce soit surtout, en effet dans le nord du pays convenancier que les colons ont continué à jouir par tacite reconduction, il n'en est pas moins vrai que cette zone offre de très nombreux exemples de baux à convenant, réglementés par la baillee d'assurance, et qu'inversement, dans la partie sud, dite de baillée, il existe une infinité de colons qui ne jouissent de leur tenue que suivant un titre fort ancien et souvent plus que séculaire.

(1) Rapport *Journal officiel* du 3 juin 1893, Doc. Parlem. Ch. Dép., p. 375.

Quoiqu'il en soit, il importe de distinguer ces deux modes de jouissance qui, en pratique, créaient une différence si profonde entre la situation des colons.

Tel était l'état du domaine congéable quand sévit en France la crise agricole. La mévente des produits du sol devait tout spécialement affecter les cultivateurs domaniers. Ceux qui jouissaient de leur tenue par tacite reconduction et moyennant une faible redevance ne pouvaient nullement en être atteints. Alors que l'agriculture éprouvait, et parfois rudement, tous ceux qui en vivaient, les domaniers, dont les baillées n'avaient pas été renouvelées, devaient s'estimer trop heureux d'être astreints envers les propriétaires à de si faibles charges. Tout autre fut le sort des colons dont la rente avait été augmentée. C'est à leur détriment que, pour la première fois, depuis l'existence du domaine congéable, le danger dont nous avons, dans notre première partie, indiqué la possibilité, à savoir l'exagération du taux de la rente, se fit cruellement sentir.

Cette rente devait peser d'autant plus à la plupart d'entre eux, qu'au moment de la prospérité agricole ils s'étaient laissés entraîner à consentir le paiement d'une redevance qui ne correspondait pas à la valeur locative du fonds, et qu'un fermier n'eut pas accepté comme prix de fermages (1).

(1) MM. Pinchon et Gourvil, *op. cit.*, n° 24, p. 28, disent à ce sujet :
« Dans une lettre que M. Boucher, président de la Commission des

Plus que celle des fermiers la situation des domaniers était critique. Les fermiers, qui souffraient eux aussi de la mévente des produits agricoles, n'étaient cependant obligés de verser le même prix de fermages que jusqu'à expiration de leurs baux, et ils pouvaient, au renouvellement des dits baux, faire, dans une certaine mesure, la loi du contrat, en forçant le propriétaire à une réduction du fermage ; la raison en est que celui-ci n'eut trouvé aucun fermier consentant à lui louer aux prix des années précédentes.

Ce n'était pas le cas des domaniers ; et, dans l'éventualité présente, il faut bien convenir que l'infériorité de leur situation était due aux principes essentiels du contrat qui les liait. La clause de renonciation à l'article 11 de la loi du 6 août 1791 étant devenue de style, qu'ils exploitassent ou non par eux-mêmes, il leur était interdit de mettre fin à leur engagement en provoquant le congément. De son côté, le foncier avait un intérêt trop immédiat, (alors surtout que ses autres biens loués à ferme ne lui rapportaient plus ce qu'il était en droit d'attendre), à toucher sur ses terres à domaine congéable

« domaines congéables à la Chambre des députés, nous fit l'honneur
« de nous écrire, le 23 août 1892, il nous citait des propriétaires fon-
« ciers qui, après la consolidation du domaine au fonds, ne parve-
« naient pas à trouver des fermiers consentant à leur payer un loyer
« aussi élevé que la redevance convenancièrè antérieurement payée
« par le domanier comme prix de location du fonds seul... »

le maximum de revenu possible, pour qu'il consentît à une réduction de la redevance.

Sans doute le colon conservait en théorie le droit de vendre ses édifices et superficies ; mais les charges extraordinairement lourdes attachées désormais à ces biens écartaient à priori tout amateur. Une seule ressource lui restait donc : l'exponse. Le plus souvent il reculait devant cette extrémité qui, si elle lui donnait le moyen de se dégager d'obligations trop onéreuses, le laissait pourtant dans l'incapacité de pourvoir au frais d'un établissement nouveau. Il va sans dire qu'alors, pour éviter le paiement d'une commission et pour ne pas souscrire de nouveau à un engagement auquel il ne se conformait plus que contraint et forcé, le colon ne renouvelait plus les baillées d'assurances. Il n'en continuait pas moins à être tenu au service d'une rente manifestement exagérée et dont il ne pouvait se soustraire que par un déguerpissement qui, la plupart du temps, eut occasionné sa ruine.

Une réforme s'imposait donc. — La pétition adressée en 1890 à M. Méline par un groupe de domaniers de Pont-L'abbé, la réclamait à juste titre. Sans acrimonie elle indiquait nettement le mal, tout en signalant les moyens de le guérir. Voici les principales dispositions de cette pétition : « Nous regardons cette clause (la « clause de renonciation à l'art. 11 de la loi du 6 août « 1791) comme un contrat vraiment lésionnaire et comme

« ressuscitant sous une forme déguisée l'ancien ser-
« vage. »

« En effet, si par suite de plusieurs années de pros-
« périté nous avons été, soit par la concurrence, soit par
« la pression de nos propriétaires fonciers, amenés à
« augmenter considérablement les rentes domaniales que
« nous devons payer, nous nous sommes trouvés dans
« la nécessité de continuer à servir la même rente sur-
« levée et de la payer à perpétuité, quand bien même la
« valeur réelle des terres viendrait à baisser dans n'im-
« porte quelle proportion. »

« En vertu de la clause ci-dessus libellée, nous n'avons
« qu'un droit, si la rente est trop chère, c'est de renoncer
« à nos droits réparatoires. Le propriétaire n'a qu'une
« chance, celle d'augmenter toujours sa rente s'il y a
« hausse sur la valeur des terres. S'il y a baisse sur ces
« biens, c'est le domanier qui seul en supporte les con-
« séquences. »

Ils proposaient comme remède au législateur l'addition
d'un article à la loi de 1791 suivant lequel « on ne
« pourrait, par aucune stipulation valable, déroger à
« son article 11, qui permet au colon ou domanier
« d'exiger le remboursement de ses droits réparatoires,
« à l'expiration de la baillée, qu'il soit, ou non, colon
« exploitant. »

Puis ils ajoutaient : « Toutefois le propriétaire **foncier**
« pourra refuser de congédier, en offrant de réduire sa

« rente à dire d'experts, nommés par le juge de paix du
« canton de la situation des biens. »

Sans juger ces dispositions, disons seulement qu'elles désignaient au législateur les deux seuls partis qu'il lui fut possible de prendre : ou donner au domanier le moyen de rompre un contrat devenu léonin, ou lui accorder la faculté d'en faire réduire les charges devenues trop lourdes.

§ II. — PRÉPARATION DE LA LOI. — LES DIFFÉRENTS PROJETS

En 1890 les plaintes des colons lésés étaient pressantes : la loi destinée à les apaiser d'urgence ne sortit des travaux parlementaires qu'en 1896. — Il n'a pas fallu deux ans pour établir la « charte du domaine congéable », cinq années n'ont pas suffi pour y ajouter quelques dispositions.

Pourtant, comme à l'époque révolutionnaire, fonciers et domaniers devaient encore s'occuper avec ardeur de la confection de la loi nouvelle. Réclamations, avis de jurisconsultes, propositions les plus diverses et parfois contradictoires, abondèrent de part et d'autre. Sans doute le plus grand nombre de ces écrits, au lieu d'émaner, comme jadis, d'esprits partiaux et passionnés, traduisent un désir sincère d'apporter un soulagement à un état malheureux, sans léser les intérêts d'aucuns. Il est cependant intéressant de constater que les erreurs

formulées lors de la préparation de la loi de 1791, aient pour la plupart, revu le jour un siècle plus tard, en des circonstances analogues. Indépendamment des méprises juridiques nombreuses, reproduites à la tribune ou au cours de l'enquête parlementaire, quelques articles de journaux qui, sans paraître le connaître, font campagne contre le domaine congéable, rappellent les arguments et le style même de mémoires publiés jadis à l'instigation de domaniers cupides (1). La crise agricole sert naturellement de prétexte à une campagne contre le bail à convenant. On le combat, comme une plaie pour le colon, dans les contrées où le taux de la rente est particulièrement dérisoire (2).

Indiquons les phases principales de la préparation de cette loi.

Sur les réclamations des domaniers, le syndicat des comices agricoles de l'arrondissement de Lorient, désigne, en 1890, cinq de ses membres pour étudier la question.

(1) Voir notamment dans le *Phare de Bretagne*, du 6 décembre 1896, un article de M. Jacob, où le domanier est considéré comme un « vassal », comme « un serf attaché à son maître par des « liens qu'il ne pourra jamais briser. »

(2) Notamment dans les environs de Lorient, de Saint-Brieuc, de Loudéac... M. Le Cerf en donne les raisons suivantes : « La redevance « du domanier est si petite qu'il est tenté de se croire propriétaire, « et qu'il ne comprend pas comment le foncier, qui perçoit si peu de « revenu, peut avoir des droits plus étendus que les siens. » *Journal Of.* du 25 mars 1893. Doc. parl., p. 379. — Rapport sur l'enquête.

Des conclusions de cette commission devait sortir le projet de loi que M. Guyiesse, député du Morbihan, déposait en son nom et au nom de plusieurs de ses collègues le 27 juin 1891. Cette proposition de loi, qui contenait sept articles se réduit en somme aux deux dispositions suivantes (1) :

1° Le domanier aura le droit de demander le remboursement de ses édifices et superficies à la fin de chaque baillée. — C'est la suppression de la clause de style par laquelle le colon renonce à l'article 11 de la loi de 1791.

2° Le foncier et le domanier, que le projet désigne arbitrairement du nom de *copropriétaires*, « auront
« toujours le droit d'exiger l'adjudication entière du do-
« maine, soit à l'un d'entre eux, soit à des tiers, suivant
« le mode usité et d'après les règles suivies en matière
« de propriété indivise. » Cette licitation sera de droit à la fin des baux existants, mais les parties resteront libres de continuer le bail d'un commun accord, à condition que ce ne soit pas pour une durée de plus de neuf ans.

Ces deux dispositions étant d'ordre public, elles sont rétroactives et leurs effets ne peuvent être paralysés par aucune convention contraire.

Ce projet était inadmissible. Au cours de ce travail nous l'avons d'avance réfuté. — La première disposition,

(1) *Journal officiel* du 14 août 1891 ; Doc. parl., Ch. Dép., p. 1529.

qui n'était que la remise en vigueur de l'article 11 de la loi du 6 août 1791, ne remédiait à la situation malheureuse d'un des contractants qu'en rétablissant, au préjudice de l'autre, un principe dont la jurisprudence avait condamné l'injustice. Pour les baux en vigueur c'était renouveler l'iniquité de la loi de 1791 et exposer encore mieux les fonciers à subir, à leur tour, l'oppression des colons ; car on leur accordait la faculté de demander leur remboursement en pleine crise agricole et, par conséquent, à un moment où ce remboursement était plus que jamais inopportun et où une entente entre tous les colons du même foncier assurait davantage la spoliation de ce dernier.

Quant à l'erreur, sur laquelle repose la seconde disposition, il est inutile d'y insister plus longuement. On sait qu'il n'y a nullement indivision entre le foncier et le colon. Chacun possède une chose bien différente ; quoique portant sur des objets juxtaposés en fait, leurs droits de propriété n'en sont pas moins juridiquement distincts. De plus, le foncier s'est toujours réservé le rachat de la propriété du domaine, qu'il n'a aliéné que sous condition. Lui imposer l'obligation d'une licitation c'est, non seulement la contradiction des notions les plus élémentaires du contrat, mais encore la spoliation, « l'expropriation « pour cause d'utilité privée. »

La chambre élit une commission pour examiner ce projet. L'iniquité en était si plausible que, très peu

de temps après, le 28 mars 1892, M. Boucher, président de cette commission, et M. le Cerf, son rapporteur, déposèrent une seconde proposition de loi. (1)

Inspiré d'une connaissance plus approfondie du bail à convenant, ce projet reconnaissait la validité de la renonciation du domanier et réclamait même l'abrogation de l'article 11 de la loi du 6 août 1791, comme contraire aux éléments essentiels du bail.

Cette disposition, très juridique, était néanmoins une violation de la liberté des contrats pour les baux en vigueur dans lesquels les parties avaient consenti au droit de remboursement, en n'ayant ni exigé ni souscrit à une renonciation de ce droit.

Mais la disposition capitale de ce projet était celle qui octroyait au colon le moyen libérateur de mettre fin à leur situation pénible. MM. Le Cerf et Boucher, qui ont la prétention de ne pas créer de droit nouveau, empruntent ce moyen à la législation actuelle du bail à convenant. La loi de 1791 accorde déjà au domanier la faculté de rompre son contrat et de se soustraire à des engagements qu'il ne peut plus remplir, par l'exposition. Il suffira de réglementer ce droit, qu'il tient du bail lui-même de telle façon que le colon réduit à en user, en retire cependant une juste et équitable indemnité. Il sera indemnisé, en vertu des principes géné-

(1) *Journal officiel* du 21 juillet 1892 ; Doc. parl., Ch. Dép., p. 715.

raux du droit moderne, dans la proportion où il aura enrichi le foncier, il touchera une somme « égale à la « plus-value procurée à l'immeuble par l'existence des « édifices et superficies. »

C'est la théorie de « l'exponse payante », adoptée par le législateur, et que nous critiquerons plus tard, après l'avoir exposée en détails.

Avant de rédiger définitivement son projet de loi, la commission veut avoir les avis des conseils généraux et des chambres des notaires des régions intéressées. Elle leur communique les deux projets.

Les avis des trois conseils généraux sont rendus dans un sens très conservateur (1). — Le conseil général du Morbihan réclame purement et simplement le *statu quo*. Celui du Finistère demande que le législateur, en faisant revivre le droit de remboursement, « rétablisse « l'égalité de droits et, autant que possible, l'égalité de « situation entre les contractants ; » mais qu'en aucun cas « ni directement, ni indirectement la loi ne puisse « avoir d'effet rétroactif. » — Le conseil général des Côtes-du-Nord ne voit aucune urgence à modifier la loi de 1791, mais considère, pour le cas où une réforme serait faite, le projet le Cerf et Boucher comme « con- « tenant le maximum des concessions qu'on serait en « droit d'imposer aux propriétaires fonciers. »

(1) Rapport de M. Le Cerf sur l'Enquête.

L'enquête, quant aux chambres des notaires, produisit les résultats les plus divers.

Dix chambres, bien que divergeant sur les modifications à apporter à la loi, sont d'accord sur le principe d'une réforme. — Les chambres de Vannes et de Lannion demandent elles aussi, le maintien du *statu quo*, ou alors l'adoption du projet le Cerf et Boucher, « pour le « cas où une réforme serait jugée indispensable. » La chambre de Lorient fixe un maximum de trente ans au droit du colon de renoncer au remboursement. Enfin les chambres de Loudéac et de St-Brieuc concluent à l'abolition du domaine congéable « qui répugne à nos mœurs du xix^e siècle. »

Deux jurisconsultes, réputés pour leur connaissance approfondie de la matière, MM^{es} Grivart, ancien bâtonnier de l'ordre des avocats de Rennes, et Cadiou du barreau de Lannion, sont aussi consultés. Ils se prononcent nettement en faveur du domaine congéable, repoussent énergiquement la proposition Guyiesse et approuvent le principe de l'exponse payante.

Dans son rapport sur l'enquête, M. le Cerf faisait justement observer que « si l'accord avait été facile « pour reconnaître le mal, il ne l'avait pas été pour « proposer un remède. » Si diverses toutefois que soient les remèdes proposés, on peut dire qu'à l'exemple des deux propositions de loi, l'opinion qui se dégage de l'ensemble de l'enquête est que la solution du pro-

blème réside dans la faculté pour le colon de mettre fin à son contrat.

C'est sur une idée toute différente que reposait la troisième proposition de loi, déposée le 10 mars 1893, par M. Gourvil, député de Morlaix. — Pourquoi accorder au colon un moyen nouveau, ou du moins transformé, de se soustraire à ses engagements ? Il n'y a aucune raison pour modifier l'économie générale du contrat. Le domanier ne se plaint pas d'être obligé de rester sur le fonds, il se plaint d'être obligé, sans pouvoir nullement s'y soustraire, de payer une rente exagérée. — L'auteur du projet de loi attaquait donc le mal en face en accordant d'abord au domanier, qui avait renoncé au bénéfice de l'article 11, « le droit de « faire réduire jusqu'à concurrence de la valeur locale réelle de la tenue la redevance convenancièrè et « les autres charges. »

Puis, afin d'éviter au colon, à l'expiration d'une baillée que le propriétaire se refuse à lui renouveler, d'être contraint de rester dans la tenue, à la merci du foncier, dans l'incertitude sur la durée de sa jouissance, le même projet accorde au domanier : « le droit d'exiger, à l'expiration de chaque assurance, du foncier « *qui se refuserait à exercer immédiatement le congément, une nouvelle assurance.* »

Tel est le projet qu'on a désigné du nom de « projet « conservateur. » Il conservait en effet les notions tra-

ditionnelles du contrat tout en l'empêchant de devenir léonin.

La première commission le critiqua vivement par l'organe de son rapporteur M. Le Cerf. Nous ne voulons l'apprécier qu'après avoir exposé l'inefficacité de l'exponse payante, pour montrer comment, dans sa simplicité, la réforme de M. Gourvil eut été la seule façon raisonnable de solutionner la question. Quoiqu'il en soit, cette proposition fut rejetée par la première commission qui opta pour celle de MM. le Cerf et Boucher. Avant que le texte de loi pût être discuté, les pouvoirs de la chambre expirèrent.

En 1894, sous la législature nouvelle, M. Guiesse, abandonnant son premier projet, se rallia à celui de MM. Le Cerf et Boucher. Une commission fut nommée pour reprendre les travaux de la précédente. Tout en adoptant le principe de l'exponse payante telle qu'elle était réglementée par la première commission, elle modifia profondément le texte primitif de la proposition de loi, en adoptant dans un article le système, qui pourtant avait été si critiqué, de M. Gourvil.

Le nouveau projet fut proposé à la chambre par M. Le Cerf et voté sans discussion. — Il fut voté au sénat sur le rapport de M. Grivart, le 23 novembre 1896, malgré un contre-projet de M. Hervé de Saisy. Mais, par suite d'un oubli de la Chancellerie, la loi ne fut promulguée que le 8 février 1897.

CHAPITRE II

Étude de la Réforme opérée par la loi du 8 février 1897

Le législateur, disions-nous au chapitre précédent, n'avait le choix qu'entre deux partis : ou accorder au domanier le soin de mettre fin à un engagement au-dessus de ses forces, ou lui permettre de faire réduire une redevance exagérée.

Il s'est inspiré de ces deux idées. Sa réforme se résume à ceci : le domanier peut déguerpir en réclamant l'équivalent de la plus-value que ses améliorations ont procuré à la propriété consolidée ; néanmoins, le foncier peut se refuser à tout remboursement en concédant une nouvelle baillée dont la redevance serait réduite à due estimation.

La loi comprend deux titres et treize articles.

Le titre I (de l'art. 1 à l'art. 10 inclus) est consacré à la solution du problème qui a nécessité la loi, à la réglementation du droit d'exponse.

Dans le titre II le législateur s'occupe de quelques questions que la loi de 1791 n'avait pas tranchées ou qu'elle avait négligées. Ces questions n'entrant pas

dans notre sujet, nous n'aurons pas à commenter le titre II, pas plus que l'article 4, du titre I, relatif à la question des *novalités*.

Nous étudierons seulement, dans l'ordre que nous avons suivi pour la demande en remboursement, la façon nouvelle dont le domanier peut mettre fin désormais à son contrat. Pour cela nous examinerons d'abord le principe juridique puis la portée de l'exponse ; ensuite nous verrons à quelles conditions ce droit peut être exercé, ses effets ; enfin nous examinerons comment la loi a permis au foncier d'éviter les conséquences de l'exponse nouvelle.

Au courant de cet exposé nous ne ferons que quelques critiques de détail, nous réservant, comme nous l'avons encore fait pour la demande en remboursement, de critiquer, en un chapitre spécial, l'ensemble du système.

§ I. — BASE JURIDIQUE DE L'EXPONSE PAYANTE.

Dans l'esprit du législateur —, à tort selon nous —, l'exponse payante ne constitue pas entre les mains du colon un moyen nouveau de rompre son contrat ; c'est seulement une réglementation nouvelle, un développement logique et juridique, suivant les principes du droit moderne, d'un droit qu'il possédait déjà.

Pour MM. Le Cerf et Boucher, à qui est due cette théorie, il eut été injuste de faire revivre au profit du

colon, qui y avait renoncé, le droit de remboursement. Tout au plus la loi pourrait-elle interdire la renonciation à ce droit pour les baux à venir ; mais, en ce qui concerne les baux existants, elle ne peut violer la liberté des contrats et « délier le domanier d'une obligation « qu'il a consentie sans erreur, dol ni violence (1). » Le législateur de 1791 a commis cette violation pour les baux alors en cours et a fait preuve d'une méconnaissance du contrat, tant pour ceux passés que pour ceux à venir, en édictant la réforme irrationnelle de l'article 11. Toutefois, selon MM. Le Cerf et Boucher, il était juste et conforme aux principes du droit moderne, que le domanier, forcé de quitter son domaine, ne le fasse pas sans être le moins possible dédommagé de son labeur. Mais, au lieu de forcer le foncier à lui rembourser, à un moment qu'il n'a pas choisi, la valeur de ses plantations et constructions, il fallait prendre garde au droit d'exposition déjà existant et le régler d'une façon nouvelle. Il appartenait au législateur actuel de réparer la bévue du législateur révolutionnaire.

Or, il est incontestable qu'on ne peut considérer comme un abandon volontaire le déguerpissement d'un colon, qui s'y résout pour ne pas succomber sous le poids des charges de son contrat. Bien que titulaire

(1) *Journal officiel* du 21 juillet 1892. — Doc. Parl. — Exposé des motifs, p. 715.

d'une propriété spéciale, le colon n'en est pas moins propriétaire de son domaine ; quand il l'abandonne ainsi, contraint et forcé, n'est-il pas naturel de le comparer à un propriétaire évincé ?

Mais, le Code civil prévoit déjà le cas d'un propriétaire évincé, le cas du constructeur de bonne foi sur le terrain d'autrui, et, dans l'article 555, lui accorde le droit de réclamer une indemnité. Cette indemnité est basée sur l'enrichissement du propriétaire. Le foncier qui, du fait de l'abandon du domanier, s'enrichit du montant de la plus-value que les édifices et superficies ont procurée à son immeuble, devra rembourser en toute justice au domanier une somme égale au montant de cette plus-value.

Telle est la base juridique du principe édicté en l'article 2 : « Le domanier qui fait exponse reçoit du « foncier une indemnité égale à la plus-value procurée « à l'immeuble par l'existence des édifices et superficies. »

Tenant à ce que ce droit ne soit pas considéré comme une innovation, le législateur a pris soin de le désigner, dans le texte même de la loi, du nom d'exponse. Mais ce terme est impropre et très équivoque. — De tout temps il a indiqué un acte exclusif de toute indemnité : on lui fait sous-entendre désormais l'idée d'un remboursement. Contraint pourtant d'employer une dénomination consacrée par la loi, pour éviter toute confu-

sion avec l'exponse véritable, on désigne l'opération juridique, créée par la loi de 1897 du nom d' « exponse payante » ou « d'exponse avec indemnité. »

§ II. — CARACTÈRE DE L'EXPONSE PAYANTE.

La loi du 8 février 1897 avait pour but de mettre fin à une crise, la réforme qu'elle apportait devait donc être d'ordre public, et, par conséquent, s'appliquer aussi bien aux baux antérieurs qu'aux baux postérieurs à la loi.

Pareillement les parties ne peuvent en aucune façon y déroger par des conventions particulières ; la loi le dit formellement en un article spécial, l'article 9 : « Est
« nulle de plein droit et réputée non écrite toute clause
« par laquelle le domanier renoncerait à perpétuité ou
« pour une durée plus longue que la durée du bail au
« droit d'exponse tel qu'il est réglementé par la pré-
« sente. »

L'interprétation de ce texte ne fait aucune difficulté. Toutefois on peut se demander pourquoi le législateur a cru devoir déclarer sa réforme d'ordre public par une disposition particulière. Les principes généraux du bail à convenant n'y suffisaient-ils pas ? — Le droit d'exponse, proprement dit, a toujours été considéré comme d'ordre public, tant sous l'empire des usements que sous l'empire de la loi du 6 août 1791 ;

il était accordé au domanier en tout état de cause notwithstanding toute stipulation contraire. Si l'exponse nouvelle est le même droit que l'exponse ancienne, développé et règlementé, il était inutile qu'un article de loi la déclarât d'ordre public. Cependant le législateur de 1897 a agi avec prudence : malgré ses intentions de développer seulement un droit ancien, on eut pu discuter, — comme de fait on discute — sur la valeur juridique de ce raisonnement ; c'eut été une source de controverses.

Cet article 9 a d'ailleurs une autre utilité. — Il ne prohibe pas seulement les clauses de renonciation pure et simple. « On ne peut, dit-il, renoncer à ce droit *tel qu'il est règlementé par la présente.* » Ce qui interdit, par exemple, la stipulation d'un procédé de liquidation autre que celui indiqué par cette loi.

Mais, aux termes du même article, ces renonciations ou modifications ne sont prohibées qu'autant qu'elles engagent le tenancier pour un temps plus long que celui de son bail ou pour une durée perpétuelle. — La loi a voulu laisser au colon la faculté de renoncer au bénéfice de l'exponse payante en contractant une nouvelle baillée et pour la durée de cette baillée, car il est alors censé savoir, de même qu'un fermier ordinaire, ce à quoi il peut s'engager. Ce qu'il fallait éviter c'était qu'à l'expiration de son assurance il se fut trouvé à la merci d'un foncier qui n'eut pas consenti au renouvelle-

ment de l'assurance d'un foncier, qui, lui, aurait conservé son droit de congément, alors que le colon n'aurait plus eu le droit de déguerpir sans espoir d'indemnité.

Remarquons que l'insertion dans un bail d'une clause prohibée n'a pas pour effet de rendre le contrat nul. S'il en eut été ainsi le but de la prohibition n'eut pas été atteint, car le colon se serait retrouvé dans la situation qu'il fallait justement lui éviter : la baillée annulée, il redevenait à la merci du foncier. C'est la clause illicite, elle-même, qui est « nulle de plein droit et réputée non écrite. »

§ III. — CONDITIONS NÉCESSAIRES A L'EXERCICE DE L'EXPONSE PAYANTE

Elles sont indiquées dans l'article 1^{er} de la loi : « Tout
« domanier exploitant par lui-même une tenue à do-
« maine congéable, s'il a renoncé au droit de provoquer
« le congément, aura le droit de faire expense dans les
« formes et aux époques prescrites pour le congément
« et sous les conditions établies ci-après. »

Cet article, on le voit, distingue deux sortes de conditions, les conditions de fond et les conditions de forme.

A. — *Conditions de fond.*

Tout d'abord, le domanier doit exploiter par lui-même

la tenue. Nous trouvons donc à nouveau sanctionnée la distinction, déjà combattue, entre le domanier qui exploite et celui qui n'exploite pas par lui-même. Le projet admis par la première commission de la chambre des députés accordait le droit de procéder à l'exponse à tous les domaniers quels qu'ils fussent. Entraînée par le désir de modifier le moins possible la charte du domaine congéable, la seconde commission a cru devoir reproduire l'erreur du législateur de 1791.

Pas plus qu'alors cette distinction arbitraire ne peut s'expliquer juridiquement. Nous en avons montré l'incohérence, en commentant l'article 11 de la loi du 6 août 1791, et dit qu'en fait les deux classes de colons sont tout aussi intéressantes l'une que l'autre. Critiquant vivement cette façon différente de traiter deux titulaires d'un droit identique, M. Hervé de Saisy disait justement au Sénat, lors de la discussion de la loi de 1897 : « Le domanier non exploitant, c'est l'exploitant
« d'hier, ce sera l'exploitant de demain... Est-ce que
« le soldat, le marin qui vont servir leur patrie au loin
« et qui, pour le faire, sont obligés d'affermier leurs do-
« maines, ne sont pas tout aussi intéressants que le
« colon plus heureux qui n'a pas quitté ses foyers ? —
« Et direz-vous, parce qu'ils défendent leur pays et
« sont dans l'impossibilité de cultiver le domaine pater-
« nel, qu'ils doivent en outre être privés du droit d'en
« exiger le remboursement ? »

M. Grivart, rapporteur de la loi au sénat, défendit avec ardeur la distinction de l'article 1^{er}. A cet effet il invoquait d'abord des raisons d'ordre général, auxquelles nous avons déjà répondu en critiquant l'article 11 de la loi de 1791 ; mais il y ajoutait d'autres, s'appliquant spécialement à l'état de choses actuel.

« D'après le droit qui découle de la législation en vigueur et des contrats, disait-il, les fonciers sont à l'abri de toute demande de remboursement de la part de domaniers qui n'exploitent pas. Ce serait apporter à leur situation un changement profond et désavantageux, que de rendre accessible à tous les colons une faculté jusque-là réservée aux seuls exploitants ; et on doit d'autant plus hésiter à le faire que, sur ce point, on n'a jusqu'ici signalé ni plaintes ni réclamations de la part des colons (1). »

Cet argument est loin d'être péremptoire. Si l'on hésite à apporter à la situation des fonciers un changement « profond et désavantageux » il ne faut alors aucunement modifier leurs droits tels qu'ils découlent des contrats passés sous l'empire de la loi de 1791. Car le droit des fonciers qui ont stipulé formellement dans leurs baux qu'ils ne rembourseraient leurs colons qu'à un moment choisi par eux, fonciers, va se trouver tout aussi profondément modifié que celui des fonciers qui

(1) *Journal officiel* du 24 novembre 1896, Sénat, compte rendu *in extenso*.

avaient loué sous l'empire d'une loi ne donnant qu'aux colons exploitant par eux-mêmes le droit de provoquer le congément. D'autant plus qu'il n'avait jamais dépendu de leur volonté que les colons exploitassent ou non.

M. Grivart disait encore « qu'on n'avait signalé ni
« plaintes ni réclamations de la part des colons n'ex-
« ploitant pas. » A cela MM. Pinchon et Gourvil (1) ré-
pondent que cette assertion est bien audacieuse et « qu'il
« n'est pas téméraire de supposer que, parmi les si-
« gnataires des pétitions adressées à MM. Méline et
« Guiesse, par les domaniers de Pont-l'Abbé et de
« Lanmeur, Plouigneau et Morlaix, il s'en trouvait
« plusieurs, car le mal dont ils souffraient : l'exagération
« des redevances convenancières, atteignait tous les
« domaniers indistinctement. »

Le rapporteur invoquait un dernier argument en faveur de sa thèse : « Si on admettait, disait-il, au
« profit de tous, le droit de provoquer le congément,
« il se produirait souvent pour les domaniers exploi-
« tants une conséquence très préjudiciable. Dans
« nombre de domaines les droits édificiers sont de-
« venus, par suite de succession ou autrement, indivis
« entre plusieurs codomaniers dont quelques-uns seule-
« ment sont exploitants. Comme, d'après les principes

(1) *Op. cit.*, p. 48, n° 56.

« du domaine congéable, il existe entre tous un lien de
« solidarité active et passive, la demande de rembour-
« sement pourrait être formée par un des non exploi-
« tants, sans le concours et même contre le gré de
« ceux qui exploitent, et elle aurait pour effet d'en-
« traîner l'éviction forcée de ces derniers de la tenue
« dans laquelle ils sont établis. »

Mais on discute précisément sur la question de savoir si la solidarité active et passive, qui lie les domaniers, donne à l'un d'entre eux seul le droit d'exercer l'exponse sans la volonté de ses consorts. — Les mêmes raisons qui nous ont portés à refuser ce droit au colon qui veut provoquer le congément, dans le même cas, nous font le refuser encore au colon qui voudrait obtenir, suivant un nouveau mode d'estimation, le remboursement des droits réparatoires qui appartiennent à tous ses consorts non consentants. D'ailleurs, en admettant même que la jurisprudence, refusant de se rallier à l'opinion de la majorité des auteurs, décide qu'un seul colon, sans le concours et contre le gré de ses consorts, pourra provoquer l'exponse payante, l'inconvénient, signalé par M. Grivart, subsistera encore, pour cette exponse, dans les cas où il peut se produire pour la demande en remboursement ; puisque l'article 11 de la loi du 6 août 1791 admet lui aussi la distinction entre les colons qui exploitent et ceux qui n'exploitent pas.

En réalité, le législateur, en 1897, avait encore moins

de raisons qu'en 1891 pour refuser aux colons non exploitants le droit de se faire rembourser. — La loi du 8 février 1897 est en effet destinée à apporter un secours immédiat à une situation tout aussi pénible pour les deux classes de domaniers. — Ceux d'entre eux, qui ont affermé leur tenue à des tiers, ont dû consentir, sous l'effet de la crise agricole, à des diminutions de fermages considérables, tout en se trouvant obligés de verser à leur foncier la même rente, plus élevée que le prix de loyer qu'ils touchaient.

L'article 1^{er} de la loi semble soumettre à une seconde condition le droit de faire exponse, en disant qu'il appartient au colon exploitant « s'il a renoncé au droit de « provoquer le congément. »

Faut-il en conclure que le colon qui n'a pas renoncé à la faculté de provoquer le congément n'aura pas le droit de faire exponse ? Il semble, à première vue sans intérêt pour un domanier d'exercer l'exponse payante, moins rémunératrice que le congément, lorsqu'il peut user du droit de provoquer ce congément. La question n'a d'intérêt que pour un domanier qui n'aurait renoncé que pour une période limitée au droit de remboursement. Pourrait-il dès l'expiration de sa baillée, et la période de renonciation n'ayant pas pris fin, exercer l'exponse payante ? — Si l'on prenait à la lettre les termes de la loi, on devrait lui refuser ce droit, car cette renonciation momentanée n'est pas une renon-

ciation mais seulement un ajournement de l'exercice du droit.

Il semble pourtant qu'on doive lui accorder la faculté de faire exponse dans les conditions de la loi de 1897. En effet, l'article 9 de la même loi considère, nous l'avons vu, comme d'ordre public, que le colon ne puisse, sa baillée expirée, rester sur la tenue, sans pouvoir ni congédier ni faire exponse.

Il nous paraît donc inadmissible qu'on puisse prendre les termes de l'article 1^{er} « s'il a renoncé... », comme une condition formelle imposée par le législateur. Cette disposition indique plutôt le caractère de l'exponse payante : ce n'est pas un droit accordé au domanier au lieu et place du droit de remboursement, mais un secours qui lui est apporté pour lui éviter la ruine, dans le cas où, grâce à la renonciation à ce droit, il pourrait l'encourir.

B. — *Conditions de Forme.*

Malgré les prétentions du législateur, le nouveau moyen accordé au domanier de rompre son contrat est en réalité si peu une exponse et se rapproche tant de la demande en remboursement que, comme celle-ci, il s'exerce « dans les formes et aux époques prescrites » pour le congément. »

Nous n'avons donc qu'à renvoyer purement et sim-

plement à ce que nous avons dit sur la procédure de la demande en remboursement.

Signalons cependant une différence très remarquable en ce qui concerne les frais des deux opérations. Les frais du congément, alors même qu'il est provoqué par le colon, sont toujours à la charge du foncier. Les frais de l'exponse payante sont à la charge du colon.

En chargeant ainsi le domanier demandeur des frais qu'entraîne l'expertise judiciaire provoquée par lui, MM. Le Cerf et Boucher à qui est due cette initiative, y voyaient « l'application du principe général en vertu duquel les frais incombent à la partie qui demande à « sortir d'un état de choses créé par un contrat. »

Plutôt que de s'étonner, comme MM. Pinchon et Gourvil, de ce que la loi de 1897 n'ait pas admis pour l'exponse payante la pratique édictée pour la demande en remboursement par la loi de 1791, il faut, ce nous semble, approuver que le foncier, obligé à des débours en un moment qu'il n'a pas choisi, ne soit pas astreint encore à des frais supplémentaires. Toutefois le principe, sur lequel s'appuient MM. Le Cerf et Boucher, est erroné. Il existe, en réalité, plusieurs cas dans lesquels les frais n'incombent pas totalement à la partie qui prend l'initiative de changer la situation créée par le contrat. Il en est ainsi en matière d'indivision, de bail à ferme, de société : les frais sont partagés entre les parties.

Si l'on considère que le paiement des frais par le colon diminue considérablement l'indemnité, déjà réduite, à laquelle il a droit en usant du droit d'exponse, on estimera que le législateur eut agi peut-être plus sagement en adoptant la règle suivie déjà lors de la rupture de certains contrats, en partageant les frais entre le colon et le foncier.

§ IV. — EFFETS DE L'EXPONSE PAYANTE.

Comme la demande en remboursement, comme l'exponse proprement dite, l'exponse de la loi nouvelle a pour effet direct d'opérer la consolidation du domaine et du fonds, de rendre le foncier propriétaire fonds et droits. Son effet particulier, qui en fait un mode de rupture du contrat *sui generis*, est qu'elle donne droit au colon à une indemnité spéciale. Comme l'exponse et le congément, elle éteint également les obligations du domanier dans des conditions, à elle propres, et qu'il nous faudra examiner. Etudions donc d'abord cette indemnité, son mode d'évaluation, son mode de paiement ; nous nous occuperons ensuite de l'extinction des droits du colon.

A. — De l'indemnité et de son mode d'évaluation.

L'exponse ancienne n'accordait rien, la demande en remboursement accordait au colon le remboursement

intégral de ses droits, l'exponse nouvelle est un moyen terme entre ces deux mesures. « Le domanier qui fait
« exponse, dit l'article 2, reçoit du foncier une indem-
« nité égale à la plus-value procurée à l'immeuble par
« l'existence des édifices et superficies. » — « Le chiffre
« de cette plus-value, dit l'article 3, *in fine*, ne pourra
« jamais être supérieur à la valeur des droits édi-
« ciers. »

L'estimation par le menu, qui a lieu en cas de demande en remboursement, a donc été rejetée par le législateur. Cette estimation n'eut d'ailleurs pas correspondu au raisonnement juridique sur lequel est basé l'article 2 : le domanier ne devait être indemnisé que dans la mesure où il avait enrichi le foncier. L'indemnité touchée en cas de congément est, on l'a vu, très rémunératrice, puisqu'elle représente la valeur intrinsèque de tous les droits édificiers ; il y aura donc, presque toujours une grosse différence entre l'indemnité touchée par le colon en cas d'exponse payante et celle qu'il eut touchée s'il avait pu bénéficier de l'article 11 de la loi du 6 août 1791.

La loi a cependant prévu le cas où la plus-value procurée à l'immeuble par les édifices et superficies réaliserait une somme plus forte que leur valeur intrinsèque et, dans l'article 3, elle a réduit, pour ce cas, l'indemnité au chiffre qu'elle eut représenté, s'il y avait eu demande en remboursement. — Cette restriction il-

logique s'explique par le souci d'éviter au foncier de trop gros débours, à un moment qu'il n'a pas choisi. Le législateur se refusant à faire revivre au profit du colon, comme une violation à la liberté des contrats, le droit de remboursement, devait à plus forte raison, empêcher que l'indemnité qu'il accordait au colon ne devint, en certains cas, une calamité plus grande encore pour le foncier, que la remise en vigueur de l'article 11 de la loi du 6 août 1791.

Comment sera faite l'estimation de cette indemnité ? La loi, continuant à reproduire du plus près possible, les règles de la demande en remboursement, répond dans son article 3 : « Cette plus-value est constatée et « déterminée par experts, nommés et fonctionnant dans « les mêmes conditions que pour le congément. » Il eut été plus rationnel de dire : « dans les mêmes conditions que pour la demande en remboursement. »

A propos de cette demande, nous avons exposé ces règles et ces conditions, il suffit que nous y renvoyions.

Mais l'article 3 ajoute : « Les experts estimeront la « valeur vénale de l'immeuble recouvert, puis supposé « découvert de ses édifices et superficies, la différence « entre les deux estimations constituera la plus-value. » C'est que le législateur a craint que les experts en domaine congéable, ne fussent trop portés à suivre dans leur estimation, les anciens errements et ne soient arrivés ainsi à accorder au domanier l'indemnité qu'il

eut touché s'il avait, au lieu de faire ~~ex~~ponse, demandé le remboursement, ce que précisément on ne voulait pas lui accorder. — M. Cadiou, avocat à Lannion, consulté lors de l'enquête, avait dit à ce sujet : « Il ne faut pas « que le droit d'exponse devienne l'objet d'une spéculation pour le colon. »

Les experts devront donc, au lieu d'estimer un à un les édifices et superficies, déterminer d'abord le prix de la propriété entière, fonds et droits réunis, puis le prix du fonds, et soustraire l'une de l'autre les deux valeurs.

Sans traiter la question des novalités, qui n'entre pas dans notre sujet, disons que l'estimation ne comprendra, de même que pour la demande en remboursement, que les édifices et superficies qui « auraient été établis « en dehors des titres et conventions. » — (Article 4 de la loi).

Le procès-verbal de prisage terminé et déposé au greffe, devra, toujours selon les règles suivies pour le congément, être notifié au foncier avant le 29 septembre, c'est-à-dire le 28, au plus tard. Mais l'article 6 permet au juge de paix d'accorder une prolongation d'un mois pour le procès-verbal d'ensouchement. Cette disposition a pour but de permettre l'estimation des pailles et des suites de certaines récoltes qui n'auraient pu être enlevées avant le 29 septembre. — Le blé noir dont la culture est si répandue en Basse-Bretagne sera en effet, presque toujours sur pied à cette époque.

B. — Du Paiement de l'Indemnité.

« Le foncier, dit l'article 5, aura pour solder sans
« intérêts, au domanier l'indemnité de la plus-value,
« un délai de six mois à partir du 29 septembre, date
« de son entrée en jouissance. »

Si nous mettons en regard de ce texte celui de l'article 21 de la loi du 6 août 1791, nous nous rendons compte des différences capitales qui existent entre la demande en remboursement et la nouvelle exposition en ce qui concerne le mode de paiement de l'indemnité. — Cet article 21 est ainsi conçu : « Le domanier ne pourra
« être expulsé que préalablement il n'ait été remboursé
« et, à cet effet, le prisage sera toujours demandé six
« mois avant l'expiration de la jouissance et fini dans
« ce délai. »

La loi du 8 février 1897 a donc : 1° modifié le terme de la créance du domanier, 2° modifié le mode de garantie de cette créance.

1° Le terme de la créance a été reculé de six mois ce qui le fixe au 29 mars de l'année qui suivra l'exposition. Cette disposition a encore pour but de remédier aux inconvénients résultant pour le foncier d'un paiement à faire, à une époque qu'il n'a pas pu prévoir.

Tout en proclamant que l'exposition payante repose sur l'idée de la plus grande justice et que le foncier ne

pourra en subir aucune lésion, le législateur semble pourtant comprendre combien est dangereuse l'arme nouvelle qu'il met entre les mains du domanier et cherche à l'émousser autant que possible. Ce délai de six mois, octroyé au foncier pour se procurer des capitaux avait même, au début des travaux préparatoires, semblé insuffisant. Dans le projet de la première commission ce délai était d'une année. Il fut réduit de moitié, dans la suite, quand on se fut rendu compte qu'en fait, en reculant jusqu'en mars l'époque du paiement, c'est un an qu'on accordait au propriétaire pour réunir les fonds nécessaires. Il sera en effet, selon les règles du congément applicables à la nouvelle exponse, averti six mois avant la Saint-Michel, de l'abandon du domaine.

En accordant ce délai, si nécessaire, il faut en convenir, à sauvegarder les intérêts du foncier, le législateur a-t-il perdu de vue les intérêts du colon ? — Nous l'avons vu tout-à-l'heure occupé à garantir ce dernier contre l'incertitude d'une situation, où il ne pourrait provoquer ni le congément, ni l'exponse, ignorant l'époque à laquelle il devrait quitter la tenue ; et maintenant ce même législateur permet au foncier de le déposséder, sans lui donner immédiatement les ressources nécessaires à un nouvel établissement. Il impose ainsi au colon une période de chômage de six mois et parfois même d'un an, car, dans certaines contrées, les terres ne sont jamais affermées en mars. Le cultivateur, même en pos-

session de ses capitaux, devra en ajourner l'emploi à six mois encore.

Ajoutons qu'avant l'échéance de la créance le domanier n'en touchera même pas les intérêts ; la loi le dit en termes formels. L'obligation du foncier est une obligation à terme : il ne peut devoir d'intérêts avant le jour de l'exigibilité de la créance.

Ce point est, à notre avis, celui sur lequel la loi nouvelle est le plus critiquable. Les inconvénients réels qui résultent pour le colon de cet article 6 montrent combien il était difficile, en adoptant le système de MM. Le Cerf et Boucher de concilier les intérêts des deux parties en cause.

2° La garantie attachée à la créance du colon est également modifiée. Il n'a plus, comme en cas de congément, le droit de rétention sur le fonds, puisqu'il doit, avant tout remboursement, laisser le foncier en possession de son immeuble consolidé, le 29 septembre. Aussi la loi le garantit-elle d'une autre façon en lui accordant un privilège d'abord sur les édifices et superficies et subsidiairement sur le fonds.

Ce privilège ne pouvait être accordé au colon qui provoque le congément : il aurait lésé considérablement les droits des créanciers hypothécaires du foncier. En effet, nous l'avons vu, le montant de la créance de ce colon est en règle générale supérieur à la plus-value que les droits réparatoires, réunis au fonds, ont procurée

à ce fonds. En ce qui concerne l'exponse les créanciers hypothécaires du foncier ne sauraient se plaindre. Le gage commun s'est accru exactement, du fait de la consolidation, de l'excédent de valeur que les travaux du domanier ont procuré à l'immeuble. Il est juste que le colon leur soit préféré sur cette plus-value. Tel est le fondement juridique de ce privilège.

Mais alors il eut été logique de ne l'accorder au colon que sur la superficie, qui est la seule valeur nouvelle qui soit entrée dans le gage commun, et non pas, en cas d'insuffisance de cette superficie, sur le fonds, comme le fait l'article 5.

Dans le silence de la loi, on admet généralement que ce privilège doit être inscrit. Il porte en effet sur des immeubles. Les droits réparatoires sont réputés meubles à l'égard du foncier, mais ils sont devenus immeubles du jour où ils ont été réunis au fond. Le privilège de l'art. 5 de la loi du 8 février 1897 doit donc être soumis à la règle générale établie pour les privilèges immobiliers dans l'article 2106 du Code civil.

Mais quid en ce qui concerne le rang de ce privilège ? N'a-t-il d'efficacité qu'à partir de la date de l'inscription. C'est ce qui a lieu pour le privilège du vendeur. Mais on ne peut, par analogie, appliquer, dans notre espèce, les règles relatives au privilège du vendeur : le domanier n'est pas vendeur. Si le privilège, que la

loi a voulu accorder au colon, pouvait être primé par toutes les hypothèques antérieurement inscrites, il ne serait plus lui-même qu'une simple hypothèque. « Le « rang du colon, dit M. de Soussaye (1), ne dépend pas « de la date de son inscription, mais de la qualité de « sa créance. »

C. — *Extinction des obligations du colon.*

L'exponse, telle qu'elle est réglementée par la loi de 1791, a pour effet de libérer totalement le colon de toutes les obligations qu'il peut avoir envers le foncier, en vertu de son bail. Nous avons dit qu'il n'en était pas ainsi dans l'ancien droit, que la législation révolutionnaire avait innové sur ce point. Le déguerpissement, sous l'empire des usements, ne libérait le colon que des arrérages à échoir et non des arrérages échus.

Il est assez digne de remarque qu'il en soit ainsi de la nouvelle exponse de la loi du 8 février 1897 ; non pas, assurément, que le législateur ait eu l'idée de faire revivre la pratique suivie sous l'ancienne jurisprudence, mais parce qu'attachant désormais au déguerpissement un droit à une indemnité, il ne pouvait plus lui reconnaître l'effet libératoire complet d'une *datio in solutum*.

(1) *Op. cit.*, p. 222.

Aussi était-il juste que le droit commun, en matière de créances, s'appliquât, et qu'un foncier, à la fois débiteur d'un colon de par l'expose et son créancier de par le bail, put opérer la compensation. La même chose se passe en cas de congément, par application du droit commun. C'est le droit commun que l'article 7 applique en disposant : « Le foncier retient, par compensation « sur l'indemnité de plus-value et l'ensouchement, toute « créance qu'il peut avoir contre le domanier à raison « du bail à domaine congéable. »

Il se peut que la créance du foncier soit supérieure au chiffre de l'indemnité. Dans ce cas, c'est le colon qui, pour avoir fait expose, se trouve tenu d'acquitter au foncier un remboursement. — M. Le Gris (1) fait justement observer que « pour avoir fait expose dans les « formes qu'établit la loi de 1897, le colon sera dans « une situation moins favorisée que s'il eut exercé le « droit d'abandon pur et simple de la loi de 1791. »

La loi de 1897 aura-t-elle alors le caractère d'un secours apporté à un état digne d'intérêt ? Si le domanier a envers le foncier des dettes arriérées, c'est qu'il souffre depuis longtemps, peut-être, de la crise agricole. Ici, encore une fois, le texte de la loi se trouve en contradiction avec les intentions du législateur.

(1) Le Gris, thèse 1898, *La loi du 8 février 1897*, p. 60.

§ V. — DROITS DU FONCIER. — AJOURNEMENT
DE LA DEMANDE D'EXPONSE.

Nous avons exposé, dans son ensemble, le système juridique qui devait, à lui seul d'abord, servir de remède à la crise aiguë dont souffraient les domaniers en Basse-Bretagne. La première commission avait, en effet, adopté entièrement le projet le Cerf et Boucher et ce projet ne contenait aucune disposition permettant au foncier d'ajourner la demande d'exponse du colon. Si réduite que puisse parfois être l'indemnité que celui-ci retirera d'une exponse, il n'est pas moins certain que le foncier se trouvera souvent dans l'impossibilité de rembourser des sommes importantes, à une époque qu'il n'a pas choisie. D'autant plus que la crise agricole favorisait spécialement une entente entre tous les domaniers d'un seul foncier. Aussi M. Gourvil, qui avait proposé un système tout différent, en considération précisément des conséquences fâcheuses qui lui semblaient devoir résulter de la proposition de MM. Le Cerf et Boucher, s'adressant à ces derniers, dans l'*Avenir de Morlaix*, du 29 octobre 1892, leur disait-il : « Pardon-
« nez-moi ma franchise, je doute que vous parveniez,
« quand vous soutiendrez votre projet à la Chambre, à
« étouffer le cri de l'équité blessée. »

Avant que le projet fut discuté à la Chambre, au re-

nouvellement de la législature, la deuxième commission se laissa aisément persuader de l'iniquité de la proposition le Cerf et Boucher acceptée sans aucun correctif. Aussi bien, M. Le Cerf, dans son rapport, fait à la séance du 26 juin 1895, déclarait-il que la nouvelle commission avait cru devoir faire subir au projet primitif « trois légères modifications ».

Une de ces « légères modifications » était en réalité une modification capitale ; c'était l'addition de l'article 10, actuel, dans lequel on adoptait purement et simplement le principe de la proposition Gourvil. Seulement, comme on ne voulait pas abandonner l'idée ingénieuse de l'« exponse payante », le système Gourvil n'était admis que comme un moyen subsidiaire, accordé au foncier, d'éviter des dangers de la dite exponse. Voici le texte de cet article 10 :

« Avant toute désignation d'experts, le foncier aura
« la faculté de faire ajourner la demande d'exponse en
« concédant pour six ans au moins une baillée dont la
« redevance et la commission seront fixées par voie
« d'expertise. »

« Les frais de cette expertise seront à la charge du
« foncier. »

« A l'expiration de cette baillée, le domanier aura le
« droit d'exiger, qu'il soit donné suite à la demande
« d'exponse, sans autre mise en demeure qu'un simple
« avertissement par lettre recommandée. L'exponse

« pourra être encore ajournée, si le foncier concède des
« baillées successives dont la redevance et la commis-
« sion seront à nouveau fixées par experts. »

Ce moyen subsidiaire paralyse complètement tous les effets du principe fondamental de la réforme qui consistait en ceci : donner à tout prix au domanier le moyen de mettre un terme à son contrat. Cet article final du titre premier rend, pour ainsi dire, lettre morte, les dispositions qui le précèdent. En dépit de toutes les théories et réglementations nouvelles, on est forcé d'en revenir aux notions traditionnelles du bail à domaine congéable, de laisser le propriétaire foncier maître, sans restriction, du choix de l'époque à laquelle il effectuera le remboursement.

Mais, avec raison, on ne le laisse pas maître de contraindre le colon à des obligations qu'il ne peut remplir : on le force à réduire la rente à dire d'experts. En outre, on le force encore à fixer le colon sur sa situation : désormais il devra ou le rembourser ou lui assurer une nouvelle période de jouissance ; cette période, susceptible d'être renouvelée, au gré du foncier, indéfiniment, devra être de six ans au moins.

Les frais de l'expertise qui fixe le taux de la redevance sont à la charge du foncier.

On justifie cette mesure en disant que l'article 10 est un secours, une faveur que la loi accorde au foncier pour éviter l'exponse, que par conséquent, suivant les

expressions de M. Grivart, dans son rapport au sénat « il est rationnel et juste de mettre à sa charge les frais « d'expertise, puisqu'ils sont occasionnés par une « exception qu'il invoque dans son intérêt propre. » A cela MM. Pinchon et Gourvil (1) répondent qu'il eut été préférable de laisser à la justice le soin de statuer sur le sort de ces frais. — Si le juge reconnaît que « le « foncier a soutenu *avec raison* que la redevance et les « autres charges du bail ne sont pas exagérées », pourquoi lui faire supporter des frais qui seront alors purement vexatoires ?

A l'expiration des six premières années d'assurance que lui aura consenties le foncier, si le colon persiste dans sa demande d'exponse, il lui suffira de la formuler par simple lettre recommandée. — Il économisera ainsi des frais qui pourraient être rendus très inutiles par le refus de remboursement de la part du foncier et la concession d'une nouvelle assurance.

Ajoutons qu'il y a mêmes raisons pour décider que le renouvellement de la demande d'exponse se fera, comme pour la première demande, six mois avant la St-Michel. La lettre recommandée devra donc être reçue par le foncier au plus tard le 29 mars.

(1) *Op. cit.*, p. 80, n° 90.

CHAPITRE III

Critique de la Réforme opérée par la loi du 8 février 1897

Pour mieux critiquer le système de la loi du 8 février 1897, résumons-le : le domanier exploitant, et qui a renoncé au droit de provoquer le congément pourra désormais, ou réclamer au foncier la plus-value procurée à sa propriété par l'existence des édifices et superficies ou, si le foncier lui refuse ce remboursement, forcer celui-ci à réduire la redevance convenancière à dire d'experts et à lui consentir une assurance nouvelle.

Ce système est une combinaison de deux théories : la première, celle de l'exponse payante, nous paraît très critiquable et nous allons d'abord la juger en elle-même ; la seconde eut, à notre sens, suffi à elle seule à donner au problème, né de la crise agricole, une solution équitable et en harmonie avec les principes du contrat ; mais son adjonction à la théorie de l'exponse nouvelle, tout en en paralysant les effets désastreux, ne met pas cependant la réforme de la loi à l'abri de la critique.

Nous voulons donc juger successivement : la théorie de l'exponse payante, en elle-même, le système complet de la loi, (ce système d'alternative entre l'exponse et la réduction de la rente), puis nous indiquerons de quelle façon très simple le législateur eut donné satisfaction aux colons sans léser les droits des fonciers.

§ I. — CRITIQUE DE LA THÉORIE DE L'EXPONSE PAYANTE.

Quelqu'ingénieux que soit le raisonnement sur lequel on s'est efforcé d'asseoir cette théorie, il faut bien convenir qu'il ne lui donne qu'une base juridique purement artificielle, autant dire qu'il ne lui en donne aucune.

Forcer le propriétaire foncier à payer au colon une somme, si petite soit-elle, c'était, tout comme si on remettait en vigueur l'article 11 de la loi de 1791, consacrer une violation de la liberté des contrats. De par son bail le colon n'a droit à une indemnité du foncier qu'à l'heure choisie par celui-ci. En admettant que le colon qui, sous le coup d'une nécessité implacable, fait exponse, puisse être comparé à un propriétaire évincé et que, comme tel, il soit équitable de le dédommager, les conditions du bail à covenant, conditions qu'il a acceptées, voulaient justement que, dans ce cas, ce soi-disant propriétaire évincé n'ait droit à aucune indemnité. En admettant toujours que sur ce point les principes du domaine congéable dérogent au droit

commun, n'est-il pas permis de déroger au droit commun par des conventions particulières ? En s'engageant, suivant les usages du bail à convenant, le domanier consentait d'avance à ne pas toucher d'indemnité, même au cas où la force des choses l'eût contraint d'abandonner son domaine.

La situation, prévue par l'article 565 du Code Civil, du possesseur de bonne foi qui a construit sur le terrain d'autrui, est bien différente de celle du domanier qui fait exponse. Ce possesseur se croyait véritablement propriétaire ; il a construit pensant que ses constructions resteraient à tout jamais sa propriété ; la loi n'a pas voulu qu'au jour de son éviction il fut obligé de supporter les conséquences d'une erreur inévitable et lui permet de contraindre le vrai propriétaire à lui rembourser dans la limite où il l'a enrichi. — Peut-on comparer ce cas à celui du colon qui sait parfaitement que son droit sur ses édifices et superficies est essentiellement résoluble *au gré* du foncier ? Le premier tient son droit d'un fait, l'autre tient son droit d'un contrat.

Le législateur de 1791 consacrait une violation à la liberté des contrats en étendant ce droit pour établir au profit du domanier la faculté de demander son remboursement. Et en vérité l'exponse nouvelle n'est qu'une demande en remboursement dont on a réduit les effets au moyen d'un raisonnement forgé pour l'utilité de la cause.

Le dernier paragraphe de l'article 3 en est la confirmation formelle : « Le chiffre de cette plus-value ne « pourra jamais être supérieur à la valeur des droits « édificiers, telle qu'elle serait fixée en cas de congément. » Où en est donc le principe que l'indemnité accordée est basée sur l'enrichissement du foncier ? Que le patrimoine de celui-ci, du fait de la consolidation au fonds des édifices et superficies, est transformé mais reste équivalent ? Si le colon, sans anticiper sur les droits qu'il tient de son titre, a enrichi le foncier dans une proportion considérable, il doit en être indemnisé dans la même proportion. Oui ou non il est juste et équitable que le colon, contraint de faire exponse, soit remboursé de toute la plus-value qu'il a procuré à l'immeuble par son travail. Si oui, il faut, en tous cas, lui rendre intégralement justice ; si non, s'il est injuste de forcer le foncier à un remboursement, en aucun cas on ne saurait l'y contraindre.

Cette pseudo-exponse n'offre rien ni des caractères, ni des formes de l'exponse proprement dite. Celle-ci est essentiellement gratuite, l'exponse de la loi de 1897 donne droit à une indemnité. L'une peut avoir lieu en tout état de cause, même au cours d'une baillée, l'autre ne peut être exercée qu'à la fin d'une baillée ; enfin les formes de l'exponse nouvelle sont, à peu de différences près, les mêmes que celles de la demande en remboursement.

Aussi bien l'exponse payante étant purement et simplement une demande en remboursement aux effets atténués, nous devons dire qu'elle reproduit, d'une façon atténuée l'iniquité de l'article 11 de la loi du 6 août 1791. Sans doute, contrairement à ce qui était à l'époque révolutionnaire, à la fin du siècle dernier, il fallait à tout prix remédier à la situation malheureuse du colon. Assurément il fallait un remède, mais il le fallait plus équitable. Comme la demande en remboursement, l'exponse payante force le foncier à effectuer des débours à une époque imprévue ; malgré les réserves de la loi ces débours pourront parfois être considérables, car, ayant pris soin de faire renoncer le colon au bénéfice de l'article 11 de la loi de 1791, le foncier se croyant à tout jamais à l'abri d'une demande en remboursement, a pu autoriser des constructions très importantes. Si, au dernier moment, l'article 10 n'avait pas été inséré dans la loi de 1897, bien des fonciers se fussent trouvés inévitablement expropriés.

Mais le pire c'est que ce système, propre à opérer parfois la spoliation d'un des contractants, en tous cas toujours contrariant et incommode pour lui, ne remédie pas d'une façon salutaire au mal dont l'autre contractant avait à souffrir. Ce secours suprême n'est pour le colon malheureux qu'un trompe-l'œil ; il peut être utile au colon qui a devant lui quelques capitaux ; un culti-

valeur que la crise agricole a mis à bout de ressources se trouve dans l'impossibilité de s'en servir.

S'il n'a pu, dans sa misère, payer régulièrement sa rente, s'il doit par ailleurs quelque argent au foncier, en vertu de l'article 7, toutes ces dettes vont se compenser avec l'indemnité à laquelle il a droit. Si le chiffre de la plus-value est peu considérable, le chiffre des dettes aura tôt fait de l'englober. Dans la crainte d'une telle éventualité, le colon fera sagement de déguerpir selon le mode traditionnel, car, s'il use de la loi de 1897, il devra en outre supporter les frais, toujours élevés, d'une expertise.

Ce cas, dira-t-on, sera rare. En effet il nous semble aussi qu'un domanier consciencieux, s'il lui était impossible de réaliser des bénéfices au moment de la crise agricole, devait cependant être rarement réduit à ne plus pouvoir payer régulièrement son propriétaire foncier. Quoiqu'il en soit, dans l'hypothèse la plus générale, le domanier qui fait exponse n'aura pas d'argent devant lui : il lui faudra absolument des fonds pour s'établir ailleurs. Mais le délai accordé au foncier, par l'article 5 de la loi du 8 février 1897, rend cet établissement impossible. Nous avons montré comment cette disposition imposait au colon une période de chômage de six mois, le plus souvent d'un an. Durant ce temps où se retirera-t-il ? L'espoir de toucher bientôt la valeur de la plus-value, que sa maison et ses travaux

ont procuré à l'immeuble du foncier, ne lui procurera pour l'instant ni maison ni travail. Cette expectative l'encouragera-t-il à user du nouveau moyen que lui offre la loi de 1897 de mettre un terme à son contrat ?

A nos yeux, ce n'est pas seulement le foncier, c'est encore le colon qui doit, quoiqu'on ait pu dire, se féliciter de l'adoption *in extremis* de l'article 10 qui, en annihilant les effets de l'exponse nouvelle, lui a évité bien des déboires.

§ II. — CRITIQUE DU SYSTÈME GÉNÉRAL DE LA LOI.

Donc, l'article 10 permet au foncier d'éviter indéfiniment l'exercice du droit dont nous venons de critiquer le fondement et la procédure, en assurant au domanier que, pour une certaine période, il ne le forcerait pas à quitter la tenue.

Grâce à cet article, les résultats iniques de l'exponse payante pourront à tout jamais être évités : — la réforme de la loi de 1897 n'est pas une réforme injuste ; elle n'en reste pas moins une réforme antijuridique. Elle introduit dans la matière du domaine congéable un élément nouveau qui ne s'accorde, ni avec les notions traditionnelles, très simples et très claires du contrat, ni même avec le droit commun. Ce droit hybride qu'elle est venue créer, cette sorte de « congément au

rabais (1) », qu'elle dissimule sous le nom d'exponse, prête à la plus fâcheuse équivoque.

Quand on reproche à cette loi, comme l'a fait M. Hervé de Saisy au Sénat, de rendre inutile la réforme et de n'apporter aucun secours au domanier, parce qu'on recule indéfiniment l'heure à laquelle il pourra se délier de ses engagements, on commet assurément une grave erreur. On ne fait pas attention, en formulant cette critique, que si on permet au foncier d'interdire au colon de quitter le domaine, c'est en ramenant le taux de la rente « au taux normal de l'arrentement des terres du pays (2) ». Par contre, il nous semble très juste de prétendre que la loi de 1897 semble faire ce qu'elle ne fait pas. Quelle réforme bizarre constitue ce titre 1^{er}, dont les neuf premiers articles sont consacrés à l'exposé d'une théorie qui promet au colon sa libération complète, et avec une indemnité, théorie qui est mise à néant par l'article 10 final ! N'était-il pas plus simple de dire tout simplement : « Le domanier, « qui paie une redevance exagérée, pourra, sans rompre « son contrat, faire réduire sa redevance à due estimation ? »

Au lieu de ce moyen direct, la loi emploie un moyen détourné : l'exponse payante ne sert plus que comme

(1) Pinchon et Gourvil, *op. cit.*, p. 76, n° 84.

(2) Rapport de M. Grivart au Sénat, p. 20.

une menace propre à forcer le foncier à réduire la rente et à accorder une assurance nouvelle. — MM. Pinchon et Gourvil démontrent avec une telle clarté le danger de cet expédient que nous ne pouvons mieux faire que de les citer : « Le domanier, qui désirera quitter
« la tenue, hésitera néanmoins à exercer l'exponse qui
« aurait lieu aux conditions si désavantageuses pour
« lui... mais, par tous les moyens qui sont en son
« pouvoir, et Dieu sait s'ils sont nombreux ! à force
« de taquineries et de mauvais vouloir dans l'exécution
« de ses engagements, il tâchera de déterminer le fon-
« cier à exercer le congément qui, grâce à l'estimation
« par le menu, au paiement préalable et à l'exonération
« de tous frais, est extrêmement avantageux pour le
« colon.

Le foncier pourra être enclin à faire à son profit le
« même calcul intéressé et les moyens ne lui manque-
« ront pas non plus pour amener, par de continuelles
« vexations, le colon à exercer l'exponse.

« En outre, lors même qu'il saura qu'en réalité le
« domanier ne désire qu'une nouvelle assurance à des
« conditions plus douces, il pourra être empêché de se
« prêter amiablement à cette solution, fût-ce seulement
« en principe, par la crainte d'être obligé de supporter
« les frais de l'expertise qui lui incombent toujours et
« de droit en ce cas. »

§ III. — SOLUTION DU PROBLÈME.

D'une façon fort simple, le projet Gourvil, en évitant tous ces inconvénients, donnait, à notre sens, la vraie solution du problème.

Ce projet n'était autre que l'article 10, mais le colon avait le droit de contraindre *directement* le foncier, et non par un moyen détourné, à réduire sa redevance. Toute idée d'offrir au domanier le salut en dehors de son contrat était exclue de cette proposition de loi. Elle ne rendait pas au colon, pour la lui retirer ensuite, une faculté à laquelle il avait renoncé. Elle attaquait le mal en face.

L'objection qu'on peut faire à ce système est que, lui aussi, viole le principe de la liberté des conventions.

A cela il faut répondre qu'une « loi de secours », comme celle qui, en toute justice, devait intervenir à la fin du siècle dernier, devait forcément modifier un contrat intervenu à une époque où la situation des parties était différente. Il y avait une mesure *d'ordre public* à prendre : il fallait alléger les charges du domanier, sans léser les intérêts du foncier. La façon de porter l'atteinte la plus faible aux droits de ce dernier était encore de réduire les revenus, qu'il percevait abusivement sur ces terres à domaines congéables, proportionnellement aux loyers de ses terres à fermes, que des

lois économiques, indépendantes de sa volonté, l'avaient contraint à abaisser.

Cette solution n'est pas conforme au principe de la liberté des conventions, mais elle est conforme aux principes de l'équité. En imposant au foncier un remboursement à une époque inopportune on portait atteinte à la fois aux règles de l'équité et à celles du contrat.

Ce projet avait en outre l'immense avantage de n'introduire aucune révolution dans les notions traditionnelles du bail à convenant. Il ne modifiait pas les effets du contrat, il modifiait les effets de la crise agricole. La rente, réduite à la valeur locative du fonds, le bail à domaine congéable fonctionnait dans les mêmes conditions que par le passé. Le colon n'était plus, comme il l'avait été momentanément, attaché à la terre ; soumis désormais aux mêmes conditions que les autres cultivateurs, il lui devenait facile de quitter son domaine en le louant ou en le vendant ; il lui devenait facile de se délier de ses obligations, mais dans les formes traditionnelles.

CONCLUSION

Et c'est aussi, depuis douze ans que la loi est promulguée, suivant les modes traditionnels que le domanier se libère des obligations de son bail. Il vend ses édifices et superficies, il en est congédié, mais il n'use jamais de l'exponse nouvelle. La loi du 8 février 1897 est venue apporter à sa situation une plus grande stabilité ; elle le garantit désormais de la menace constante d'un congément à date incertaine ; mais en pratique elle ne lui offre aucun moyen nouveau de rompre son contrat. Parti de ce principe que la solution des difficultés, nées de la crise agricole, consistait dans la faculté accordée au colon de se délier de ses obligations, le législateur en est arrivé à prolonger ces obligations en les rendant plus douces.

C'est qu'aussi bien, ce principe repose (toute cette étude en est la démonstration) sur une fausse notion du contrat et que l'équité en défend l'application.

En 1791, c'est du même principe que le législateur

s'inspire, pour accorder au domanier une liberté qu'il n'a jamais aliénée. Doutant lui-même de la justice de sa réforme, il s'applique, en n'octroyant qu'aux seuls colons exploitants le droit de remboursement, à restreindre les effets du mal dont il pose la cause. Grâce à la jurisprudence, le mal peut être complètement évité et le bail à convenant sort, sans atteinte, de ce premier assaut porté à ses notions essentielles.

En 1897, ayant encore pris ce principe comme base de sa réforme, au cours de ses travaux, le législateur en aperçoit les dangers. Il reproduit la restriction de la loi du 6 août 1791 qu'il avait d'abord rejetée. Cela ne lui semble pas suffisant : il accorde un délai de paiement au foncier, il met à la charge du colon les frais de l'expertise, ... puis le souci de l'équité l'emporte définitivement, et sans renoncer complètement à sa théorie, en un seul article, il en paralyse absolument les effets.

Aujourd'hui donc, la vieille coutume bretonne fonctionne encore selon ses mêmes règles, plus de dix fois séculaires. Assurément elle tend à disparaître. Le nombre des individus qui vivent aujourd'hui sous l'empire du domaine congéable est à peine de vingt mille alors que, d'après Baudoin, il était de quatre cent mille à la fin du siècle dernier. Mais, si des raisons sociales et économiques, étrangères à notre sujet, font que le bail à convenant s'accommode moins que jadis aux besoins réciproques des contractants et à l'agriculture

moderne, elles ne suffiront jamais à justifier aucune mesure législative qui, sous prétexte de progrès, hâterait, par une lésion aux intérêts du domanier, ou une expropriation du foncier, la disparition du domaine congéable.

Sans heurts ni injustices, le temps se chargera bien de la besogne. Si le domaine congéable ne rend plus en Basse-Bretagne tous les services qu'il y a jadis rendus, tel qu'il est, il reste pour ceux qui continuent d'en faire usage, la convention la plus libre et la plus équitable.

APPENDICE

TEXTE DES LOIS DE 1791 ET DE 1897

Texte de la loi du 6 août 1791.

ART. I. — Les concessions ci-devant faites dans les départements du Finistère, du Morbihan et des Côtes-du-Nord, par les propriétaires fonciers aux domaniers, sous les titres de baux à convenant ou domaine congéable, et de baillées ou renouvellement d'iceux, continueront d'être exécutées entre les parties qui ont contracté sous cette forme, leurs représentants ou ayants cause, mais seulement sous les modifications et conditions ci-après exprimées, et ce, nonobstant les usemens de Rohan, Cornouailles, Brouerec, Tréguier et Gouëlle, et tous les autres qui seraient contraires aux règles ci-après exprimées, lesquels usemens sont à cet effet et demeurent abolis, à compter du jour de la publication du présent décret.

ART. II. — Aucun propriétaire foncier ne pourra, sous prétexte des usemens dans l'étendue desquels les fonds sont situés, ni même sous prétexte d'aucune stipulation insérée au bail à convenant ou dans la baillée, exiger du domanier aucuns droits féodaux supprimés sans indemnité par le décret du 4 août 1789 et jours suivans, par le décret du 15 mars 1790 et autres subsé-

quens et notamment l'obéissance à la ci-devant justice ou juridiction du foncier, le droit de suite à son moulin, la collecte du rôle de ses rentes et cens et le droit de déshérence ou échute.

ART. III. — Pourront les domaniers, nonobstant tous usemens ou stipulations contraires, aliéner les édifices et superficies de leurs tenues pendant la durée du bail, sans le consentement du propriétaire foncier et sans être sujets aux lods et ventes; et leurs héritiers pourront diviser entre eux lesdits édifices et superficies, sans le consentement du propriétaire foncier, sans préjudice de la solidarité de la redevance ou des redevances dont lesdites tenues sont chargées.

ART. IV. — Le propriétaire foncier ne pourra exiger du domanier aucunes journées d'homme, voitures, chevaux et bêtes de somme, qui n'auront point été stipulées et détaillées par le bail ou la baillée et, à leur défaut, par actes récognitoires, et qui n'auraient été exigées qu'en vertu des usemens ou d'une clause de soumission à iceux. Lesdites journées qui auront été expressément stipulées ne s'arrangeront pas; elles ne pourraient être exigées qu'en nature, et néanmoins, les abonnements seront exécutés suivant la convention.

ART. V. — Pourront néanmoins, les propriétaires fonciers, d'après les seuls usemens exiger que les graines et autres denrées provenant des redevances convenancières soient transportées et livrées par le domanier, à ses frais, au lieu indiqué par le propriétaire foncier, jusqu'à trois lieues de distance de la tenue, et ledit droit de transport ne pourra s'arranger.

ART. VI. — Ne pourront les domaniers exercer contre les propriétaires fonciers aucune action en restitution, à raison des droits ci-dessus supprimés qui auront été payés ou servis avant la publication des lettres-patentes du 3 novembre 1789. Mais toute action ou procès actuellement subsistants et non terminés par un jugement en dernier ressort avant l'époque susdite, pour raison desdits droits non payés ou servis, sont éteints, et les

parties ne pourront les faire juger que pour la question des dépens faits antérieurement à la publication du présent décret.

ART. VII. — Les propriétaires fonciers et domaniers, en tout ce qui concerne leurs droits respectifs, sur la distinction du fonds et des édifices et superficies, des arbres dont le domanier doit avoir la propriété ou le simple émondage, des objets dont le remboursement doit être fait au domanier lors de sa sortie, comme aussi en ce qui concerne les termes des paiements des redevances convenancières, la faculté de la part du domanier de bâtir de nouveau ou de changer les bâtiments existants, se régleront d'après les stipulations portées aux baux ou baillées, et à défaut de stipulation, d'après les usemens, tels qu'ils sont observés dans les lieux où les fonds sont situés.

ART. VIII. — Dans le cas où le bail ou la baillée et les usemens ne contiendraient aucun règlement sur les châtaigniers et les noyers, lesdits arbres seront réputés fruitiers, à l'exception néanmoins de ceux desdits arbres qui seraient plantés en avenues, masses ou bosquets, et ce, nonobstant toute jurisprudence à ce contraire.

ART. IX. — Dans toutes les successions directes ou collatérales qui s'ouvriront à l'avenir, les édifices et superficies des domaniers seront partagés comme immeubles, selon les règles prescrites par la coutume générale de Bretagne et par les décrets déjà promulgués, ou qui pourraient l'être par la suite, comme lois générales par tout le royaume.

Il en sera de même pour le douaire des veuves des domaniers, pour les sociétés conjugales et pour tous les autres cas, les édifices et superficies n'étant réputés meubles qu'à l'égard des propriétaires fonciers.

ART. X. — Pour éviter toute contestation entre les fonciers et les domaniers, nonobstant le décret du 1^{er} décembre dernier, auquel il est dérogé. quant à ce, pour ce regard seulement, et sans tirer à conséquence pour l'avenir, les domaniers profite-

ront, pendant la durée des baillées actuelles, de l'exemption de la dime : mais ils acquitteront la totalité des impositions foncières, et ils retiendront au foncier, sur la redevance convenancière, une partie de cet impôt, proportionnellement à ladite redevance.

ART. XI. — A l'expiration des baux ou des baillées actuellement existans, il sera libre aux domaniers (qui exploitent eux-mêmes leurs tenues) de se retirer et d'exiger le remboursement de leurs édifices et superficies, pourvu néanmoins que les baux ou baillées aient encore deux années à courir à compter de la Saint-Michel, 29 septembre 1791. Dans le cas où les baux ou baillées seraient d'une moindre durée, le domanier ne pourra se retirer avant l'expiration desdites deux années, à compter de la Saint-Michel 1791, sans le consentement du propriétaire foncier, et réciproquement, le propriétaire foncier ne pourra congédier le domanier, sans le consentement de celui-ci, qu'après l'expiration du délai fixé par le présent article.

Les domaniers dont les baux sont expirés et qui jouissent sans nouvelle assurance, ne pourront être congédiés, ni se retirer, qu'après quatre années complètes échues à compter de la Saint-Michel 1791.

ART. XII. — Les propriétaires fonciers qui justifieront, par actes authentiques antérieurs au 1^{er} mars de la présente année, ou ayant date certaine avant cette époque, avoir concédé à de nouveaux domaniers les tenues, pour entrer en jouissance avant l'expiration des délais accordés par l'article précédent, pourront, nonobstant les dispositions dudit article, congédier les domaniers dont les baux ou baillées seront finis avant l'expiration desdits délais.

ART. XIII. — A l'expiration des baux ou baillées actuellement existans aux époques ci-dessus fixées, il sera libre à l'avenir aux parties, et sous les seules restrictions ci-après exprimées, de faire des concessions à titre de bail à convenant, sous telles

conditions qu'elles jugeront à propos, soit sur la durée desdits baux, soit sur la nature et quotité des redevances et prestations, soit sur la faculté du domanier de construire de nouveaux bâtiments ou de changer les anciens, soit sur les clôtures et défrichements, soit sur la propriété ou jouissance des arbres, soit sur la faculté de prendre par le domanier des arbres, de la terre ou du sable pour réparer les bâtiments; et les conventions des parties, textuellement exprimées, seront à l'avenir la seule règle qui déterminera leurs droits respectifs.

ART. XIV. — Tout bail à convenant ou baillée de renouvellement seront désormais rédigés par écrit.

Si néanmoins le propriétaire foncier avait laissé continuer au domanier la jouissance après le terme du bail ou de la baillée expirée, ou si le domanier avait conservé cette jouissance faute de remboursement, le bail ou la baillée seront réputés continuer par tacite reconduction pour deux ou trois années, selon que l'usage du pays sera de régler l'exploitation des terres pour deux ou trois années.

ART. XV. — Ne pourra pareillement le propriétaire foncier sous prétexte de la liberté des conventions portées en l'article XIII, stipuler en sa faveur aucun des droits supprimés par les articles II et III.

ART. XVI. — Seront, au surplus, les conventions que les parties auront faites, subordonnées aux lois générales du royaume, établies ou à établir pour l'intérêt de l'agriculture, relativement au bail à convenant.

ART. XVII. — Après l'expiration des baux ou des baillées actuellement existans, et lorsqu'il s'agira de procéder au remboursement des édifices et superficies, il sera procédé au prisage à l'amiable entre les parties ou à dire d'experts convenus ou nommés d'office par le juge de paix du canton dans le ressort duquel les tenues sont situées, sauf aux parties, en cas de con-

testation sur l'estimation, à se pourvoir devant le Tribunal de district.

Il en sera usé de même pour les baux à convenant qui pourraient être passés à l'avenir, lorsque, d'après les conventions des parties, il y aura lieu à un remboursement et à une estimation.

ART. XXIII. — Les frais de nomination d'expert, de leur prestation de serment, du prisage et de l'affirmation seront supportés, à l'égard des baux actuellement existants, par le propriétaire foncier ; et pour les baux qui seront faits à l'avenir, ils seront payés par ceux que les conventions en chargeront : les frais de la revue seront supportés par celui qui la demandera.

ART. XIX. — Tous les objets qui doivent entrer en estimation seront estimés suivant leur vraie valeur à l'époque de l'estimation, qui en sera faite à l'expiration des baux subsistans ou des délais ci-dessus fixés. Les propriétaires fonciers seront tenus de rembourser aux domaniers tous les dits objets, même les labours et engrais, sur le pied de l'estimation. Après le dit remboursement effectué, les domaniers ne pourront, sous aucun prétexte, s'immiscer dans l'exploitation et jouissance dont ils auront été congédiés.

Les estimations, qui pourront avoir lieu en exécution des baux à venir, seront faites conformément aux conventions des parties.

ART. XX. — S'il s'élève des questions sur la nature des objets qui doivent entrer dans l'estimation des édifices et superficies, et des améliorations à rembourser au domanier, elles se régleront pour les baux actuellement existans et pour les tenues dont les domaniers jouissent par nouvelle assurance, d'après les divers usemens anciens ; pour les baux qui seront faits à l'avenir, d'après les conventions des parties.

ART. XXI. — Le domanier ne pourra être expulsé que préalablement il n'ait été remboursé, et à cet effet, le prisage sera

toujours demandé six mois avant l'expiration de la jouissance, et fini dans ce délai.

ART. XXII. — A quelque époque qu'ait commencé la jouissance des domaniers qui exploitent actuellement les tenues, soit en vertu de baux ou baillées, soit par l'effet de la nouvelle assurance, le congément ne pourra être réciproquement exercé à d'autre époque de l'année qu'à celle de la Saint Michel, 29 septembre. Si l'exploitation avait commencé à un autre terme, il sera tenu de payer au propriétaire foncier, la redevance convenancièrre au prorata du temps dont il aura joui de plus.

ART. XXIII. — A défaut de remboursement effectif de la somme portée en l'estimation, le domanier pourra, sur un simple commandement fait à la personne ou au domicile du propriétaire foncier en vertu de son titre, s'il est exécutoire, faire vendre, après trois publications, de huitaine en huitaine, et sur enchères, en l'auditoire du tribunal du district, les édifices et superficies **et** subsidiairement, en cas d'insuffisance, le fonds ; pourra néanmoins le foncier se libérer, en abandonnant au colon la propriété du fonds et la rente convenancièrre.

ART. XXIV. — A défaut de paiement, de la part du domanier, des prestations et redevances par lui dues à leur échéance, le propriétaire foncier pourra, en vertu de son titre, s'il est exécutoire, faire saisir les meubles, grains et denrées appartenant au domanier ; il pourra même faire vendre lesdits meubles, et, en cas d'insuffisance, lesdits édifices et superficies, après néanmoins avoir obtenu contre le domanier un jugement de condamnation ou de résiliation du bail.

ART. XXV. — La vente des meubles du domanier ne pourra être faite qu'en observant les formalités prescrites par l'ordonnance de 1667 et sous les exceptions y portées. A l'égard des édifices et superficies, ils seront vendus sur trois publications, en l'auditoire du tribunal du district du ressort.

ART. XXVI. — Pourront néanmoins les domaniers éviter la

vente de leurs meubles, et la vente subsidiaire de leurs édifices et superficies, en déclarant au propriétaire foncier qu'ils lui abandonnent leurs édifices et superficies, auquel cas ils seront libérés envers lui ; ladite faculté n'aura lieu que pour les arrérages à échoir, à compter de la publication du présent décret.

Texte de la loi du 8 février 1897

TITRE PREMIER

DE L'EXPONSE

ART. I. — Tout domanier exploitant par lui-même, une tenue à domaine congéable, s'il a renoncé au droit de provoquer le congément aura le droit de faire expense dans les formes et aux époques prescrites pour le congément et sous les conditions établies ci-après.

ART. II. — Le domanier qui fait expense reçoit du foncier une indemnité égale à la plus-value procurée à l'immeuble par l'existence des édifices et superficies.

ART. III. — Cette plus-value est constatée et déterminée par des experts nommés et fonctionnant dans les mêmes conditions que pour le congément.

Les experts estimeront la valeur vénale de l'immeuble recouvert, puis supposé dépouillé de ses édifices et superficies ; la différence entre les estimations constituera la plus-value, sous réserve de la disposition édictée par l'article IV ci-après.

Le chiffre de cette plus-value ne pourra jamais être supérieur à la valeur des droits édificiers telle qu'elle serait fixée en cas de congément.

ART. IV. — Les édifices et superficies qui auraient été établis en dehors des titres et conventions n'entreront pas en compte dans les estimations ; le domanier aura le choix, soit de les

enlever, soit de les abandonner, sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ni d'autre ; le foncier pourra toujours les retenir en remboursant la valeur des matériaux et de la main-d'œuvre.

La présente disposition sera applicable au cas de congément comme au cas d'exponse.

ART. V. — Le foncier aura, pour solder, sans intérêts au domanier l'indemnité de plus-value, un délai de six mois à partir du 29 septembre, date de sa rentrée en jouissance.

Les édifices et superficies et, en cas d'insuffisance, le fonds seront affectés, par privilège, à la garantie de la créance du domanier. Faute de paiement au terme ci-dessus fixé, le domanier pourra exercer les droits établis par l'article XXIII de la loi du 6 août 1791 pour le cas de congément.

ART. VI. — Le procès-verbal d'estimation devra être notifié avant le 29 septembre, sous peine de nullité de l'instance ; un délai n'excédant pas un mois pourra être accordé par le juge de paix pour le procès-verbal d'ensouchement.

ART. VII. — Le foncier retient par compensation, sur l'indemnité de plus-value et l'ensouchement, toute créance qu'il peut avoir contre le domanier à raison du bail à domaine congéable.

ART. VIII. — Les frais de l'exponse sont à la charge du domanier.

ART. IX. — Est nulle de plein droit et réputée non écrite toute clause par laquelle le domanier renoncerait à perpétuité ou pour une période plus longue que la durée totale du bail, au droit d'exponse tel qu'il est réglementé par la présente loi.

ART. X. — Avant toute désignation d'experts, le foncier aura la faculté de faire ajourner la demande d'exponse en concédant, pour six ans au moins, une baillée dont la redevance et la commission seront fixées par voie d'expertise.

Les frais de cette expertise seront à la charge du foncier.

A l'expiration de cette baillée, le domanier aura le droit

d'exiger qu'il soit donné suite à sa demande d'exponse, sans autre mise en demeure qu'un avertissement par lettre recommandée. L'exponse pourra être encore ajournée si le foncier concède des baillées successives dont la redevance et la commission seront à nouveau fixées par experts.

TITRE II

DISPOSITIONS DIVERSES

ART. XI. — En cas de congément, d'exponse et de vente sur bannies, les créanciers hypothécaires du domanier auront un droit de préférence sur les sommes attribuées à ce dernier d'après le rang de leurs inscriptions, sans aucun préjudice des droits du foncier.

Sera nul tout payement effectué par le foncier à l'encontre de ce droit de préférence.

Le congément, l'exponse et la vente sur simples bannies rendront exigibles les créances hypothécaires consenties par le domanier sur ses droits convenanciers.

ART. XII. — En cas de tacite reconduction, aucun prorata de la commission payée à l'occasion de la dernière baillée ne pourra s'ajouter à la rente convenancière telle que celle-ci résulte du texte de la dite baillée

ART. XIII. — La loi du 6 août 1701 est abrogée en tout ce qu'elle contient de contraire à la présente loi.

TABLE DES MATIÈRES

	PAGES
Introduction..	1

PREMIÈRE PARTIE

De la condition du domanier sous l'Ancien Régime

CHAPITRE I. — ORIGINE DU BAIL A DOMAINE CONGÉABLE.....	5
CHAPITRE II. — LÉGISLATION DU DOMAINE CONGÉABLE SOUS L'ANCIEN RÉGIME.....	15
CHAPITRE III — ÉLÉMENTS ESSENTIELS DU BAIL A CONVENANT SOUS L'EMPIRE DES USEMENTS.....	21
CHAPITRE IV. — LE DOMANIER EUT-IL A SOUFFRIR SOUS L'ANCIEN RÉGIME DE L'APPLICATION DES PRINCIPES DU CONVENANT ?.....	27

DEUXIÈME PARTIE

Moyens accordés au domanier, par la loi du 6 août 1791, de mettre un terme à son contrat. — L'exponse. — La demande en remboursement.

CHAPITRE I. — LÉGISLATION ACTUELLE DU DOMAINE CONGÉABLE. — HISTORIQUE. — VUE D'ENSEMBLE.....	41
CHAPITRE II. — DE L'EXPONSE PROPREMENT DITE	49

CHAPITRE III. — DU DROIT DE PROVOQUER LE REMBOURSEMENT. . .	54
§ I. — <i>Base juridique et portée de ce droit</i>	54
§ II. — <i>Conditions de fond</i>	55
§ III. — <i>Conditions de forme</i>	67
§ IV. — <i>Effets de la demande en remboursement</i>	74
§ V. — <i>Droits du foncier</i>	75
CHAPITRE IV. — CRITIQUE DU DROIT DE PROVOQUER LA DEMANDE EN REMBOURSEMENT	81
CHAPITRE V. — COMMENT EN PRATIQUE LE BAIL A CONVENANT FUT RAMENÉ A SES PRINCIPES ORIGINAIRES.	97

TROISIÈME PARTIE

Nouveau moyen accordé au domanier par la loi du 8 février 1897, de mettre un terme à son contrat

CHAPITRE I. — HISTORIQUE DE LA LOI DU 8 FÉVRIER 1897	109
§ I. — <i>Nécessité d'une réforme</i>	109
§ II. — <i>Préparation de la loi</i> . Les différents projets.	117
CHAPITRE II. — ÉTUDE DE LA RÉFORME OPÉRÉE PAR LA LOI DU 8 FÉVRIER 1897	126
§ I. — <i>Base juridique de l'exponse payante</i>	127
§ II. — <i>Caractère de l'exponse payante</i>	130
§ III. — <i>Conditions nécessaires à l'exercice de l'exponse payante</i>	132
A. Conditions de fond.	132
B. Conditions de forme	138
§ IV. — <i>Effets de l'exponse payante</i>	140
A. De l'indemnité et de son mode d'évalua- tion.	140
B. Du paiement de l'indemnité.	144

ÉTUDE SUR LES DOMAINES CONGÉABLES	181
C. Extinction des obligations du colon.....	148
§ V. — <i>Droits du foncier. — Ajournement de la demande d'exponse</i>	150
CHAPITRE III. — CRITIQUE DE LA RÉFORME OPÉRÉE PAR LA LOI DU 8 FÉVRIER 1897.....	154
§ I. — <i>Critique de la théorie de l'exponse payante</i> . . .	155
§ II. — <i>Critique du système général de la loi</i>	160
§ III. — <i>Solution du problème</i>	163
Conclusion	165
Appendice. — TEXTE DES LOIS DE 1791 ET 1897... ..	169

Vu :
Le Doyen,
Ch. LYON-CAEN.

Vu : le Président de la Thèse,
R. PIEDELIÈVRE.

Vu et permis d'imprimer :
Pour le vice-Recteur,
L'Inspecteur de l'Académie,
ILLISIBLE.

